

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

Resolución de 2 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares 4
(BOE 6-7-99).

COMPRA GANANCIAL EN DOCUMENTO PRIVADO. DIVORCIO POSTERIOR DE LOS COMPRADORES. CONVENIO ATRIBUYENDO EL PISO A LA ESPOSA. ELEVACIÓN DE LA COMPRA A ESCRITURA.

Lo correcto es formalizar la escritura a favor de ambos cónyuges para su sociedad, y después, con acompañamiento del convenio, proceder a la inscripción a favor de la esposa.

Resolución de 5 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Alicante número 4
(BOE 6-7-99).

COMPRAVENTA JUDICIAL. FIRMEZA DE LA SENTENCIA.

Es inscribible una enajenación forzosa realizada como consecuencia de la ejecución provisional de una sentencia condenatoria a pagar una cantidad que se halla en fase de apelación.

Resolución de 8 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo 2
(BOE 13-7-99).

URBANISMO. AFECCIÓN REAL. ANOTACIÓN DE DEMANDA.

El demandante no está obligado a reducirla cuando exceda de la responsabilidad de las fincas. Procede la anotación, aunque ya conste afección real de las fincas en el Registro.

Resolución de 9 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Málaga número 3
(BOE 6-7-99).

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO IMPROCEDENTE: CANCELACIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA.

Practicado un asiento, queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y no cabe recurso pidiendo su cancelación.

Resolución de 11 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 13-7-99).

EXTRANJEROS. DOCUMENTOS EN PAISEXTRANJERO. PODER OTORGADO EN LA FORMA DEL PAIS.

El documento tendrá efecto en España si se ha otorgado con arreglo a las formalidades del país de origen.

Resolución de 12 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Manresa número 1
(BOE 13-7-99).

CONDICIÓN SUSPENSIVA. VENTA DE FINCA SUJETA A SU CUMPLIMIENTO.

No se puede inscribir hasta que se realice el supuesto previo que consta en el Registro.

Resolución de 16 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de San Sebastián número 1
(BOE 13-7-99).

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE. INTERESES REMUNERATORIOS Y DE DEMORA.

Al ser una hipoteca de máximo, se cubren tales intereses en tanto el saldo de la cuenta lo permita.

Resolución de 18 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet número 1
(BOE 2-8-99).

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCIDAD. ASIENTOS POSTERIORES.

Agotado su plazo de vigencia, la anotación carece de efectos jurídicos, por lo que los asientos posteriores ganan rango respecto a ella y no pueden ser cancelados en su virtud.

Resolución de 19 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Murcia número 8
(BOE 3-8-99).

RECURSO GUBERNATIVO. OBJETO IMPROCEDENTE: CANCELACIÓN DE ASIENTOS PRACTICADOS.

El recurso gubernativo sólo procede cuando hay suspensión o denegación del Registrador. Por el contrario, si la calificación fue positiva y se practicaron los asientos, éstos quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Resolución de 21 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Valencia número 4
(BOE 3-8-99).

TRACTO SUCESIVO. VENTA EN DOCUMENTO PRIVADO Y ELEVACIÓN A PUBLICO A COMPRADOR DISTINTO.

No se puede prescindir del adquirente intermedio, ya que en él radica el verdadero poder de transmitir.

Resolución de 26 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira
(BOE 3-8-99).

DIVISIÓN DE FINCA. ENAJENACIÓN POR CUOTAS CON ADSCRIPCIÓN DE USO DE PARCELA: DIVISIÓN FRAUDULENTA.

La venta indivisa de una finca rústica pero con división material del uso y disfrute exclusivo en varias parcelas numeradas y determinadas implica una parcelación urbanística encubierta, que exige licencia municipal según el artículo 259.3 de la Ley del Suelo de 1992.

Resolución de 29 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1
(BOE 3-8-99).

HIPOTECA. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR. CONDICIONES MEJORABLES.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, que establece la mejora de las condiciones, no se limita al interés del crédito, sino que pueden atenderse a otras variables como el plazo o la cuantía del préstamo que favorezcan a los hipotecantes.

Resolución de 30 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Alcalá la Real
(BOE 2-8-99).

HIPOTECA. PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN. CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

Expedida esta certificación, ha de hacerse constar por nota marginal.

*Resolución de 7 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Zaragoza número 11
(BOE 6-8-99).*

HIPOTECA. DE MÁXIMO. OBLIGACIONES NO DETERMINADAS.

La hipoteca en garantía de una obligación futura requiere la existencia de una previa relación jurídica que vincule al deudor, debiendo estar tal obligación identificada, sin que puedan englobarse varias en una cuenta corriente con efecto novatorio.

*Resolución de 1 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2
(BOE 6-8-99).*

CANCELACIÓN. REQUISITOS.

No se puede practicar sin el consentimiento del titular de un asiento, porque éste se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales.

*Resolución de 2 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de Tarazona
(BOE 6-8-99).*

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. RESOLUCIÓN EXISTIENDO CARGAS. PLAZO PARA RECURRIR.

Los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que para su cancelación se precisa consentimiento de los titulares o resolución judicial en juicio entablado contra ellos. El plazo para recurrir se cuenta desde la fecha de la última nota de calificación.

*Resolución de 9 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de Valladolid número 5
(BOE 6-8-99).*

DONACIÓN. PARTES INDIVISAS. INDETERMINACIÓN.

Deben expresarse con la claridad suficiente los derechos que se crean, modifican, transmiten o extinguen para poder proceder a su inscripción.

Resolución de 13 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de San Sebastián número 1
(BOE 6-8-99).

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE. INTERESES. PODERES: FORMA DE ACREDITACIÓN.

Si los intereses no quedan comprendidos en la cuenta, es posible garantizarlos de forma independiente, sobre todo si son intereses de demora.

Los poderes deben transcribirse, expresando cuál sea su soporte documental, aseverando el Notario que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto.

Resolución de 16 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 2
(BOE 6-8-99).

HIPOTECA. CANCELACIÓN POR CONFUSIÓN DE DERECHOS.

No se da la confusión cuando la finca no ha estado nunca inscrita a favor del titular de la hipoteca que se pretende cancelar. Para que la confusión pueda operar registralmente deben constar simultáneamente inscritos a favor de la misma persona el dominio de la finca y el derecho real de garantía.

Resolución de 12 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de Granada número 2
(BOE 9-8-99).

BIENES GANANCIALES. VENTA POR ESPOSA INCAPAZ.

Debe cumplirse la condición prevenida en la autorización judicial de guardar las prevenciones señaladas en el artículo 2.015 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Resolución de 15 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de San Feliu de Guixols
(BOE 9-8-99).

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA. ADJUDICACIÓN POSTERIOR.

No puede inscribirse la adjudicación de fincas que aparecen inscritas a favor de personas distintas de las demandadas. La caducidad de las anotaciones opera de modo automático, por lo que no pueden cancelarse en la ejecución las cargas posteriores a la anotación caducada.

Resolución de 19 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid número 2
(BOE 9-8-99).

ENTIDADES ASEGURADORAS DISUELTAS. VENTA DE SUS BIENES.

Para la enajenación de inmuebles del Patronato Farmacéutico Nacional no es precisa la intervención del Protectorado del Estado. No se precisa que la Comisión Liquidadora mencione la aplicación de determinadas pautas de actuación como condición de la enajenación.

Resolución de 20 de julio de 1999.
Registro de la Propiedad de Valencia número 3
(BOE 9-8-99).

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE TÍTULOS. EJECUCIÓN PARCIAL.

Los títulos que no han procedido a la ejecución subsisten como carga preferente, según el artículo 156 LH, y pueden obtener su satisfacción sobre las fincas gravadas.

Registro Mercantil

Resolución de 5 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Madrid IV
(BOE 6-7-99).

DEPOSITO DE CUENTAS ANUALES.

Es obligatoria la presentación del informe de las cuentas desde que se hubiese solicitado por la minoría.

Resoluciones de 12 y 13 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Asturias
(BOE 6-7-99).

DEPOSITO DE CUENTAS ANUALES.

No procede el recurso por negarse su admisión, por falta de legitimación del recurrente.

Resolución de 3 de junio de 1999.
Registro Mercantil de Madrid III
(BOE 6-7-99).

S.R.L. SOCIEDAD DESIGNADA COMO ADMINISTRADOR. PERSONA FÍSICA ACTUANTE.

Debe acreditarse el nombramiento para el cargo y su vigencia, así como el de la persona que firma la certificación.

Resolución de 4 de junio de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XIII
(BOE 6-7-99).

S.A. JUNTA GENERAL. REPRESENTACIÓN DE ACCIONES EN COPROPIEDAD. NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR SUPLENTE.

La designación por los copropietarios de una persona que los represente, se establece en interés de la sociedad, por lo que se pueden ejercitar tales derechos conjuntamente si la sociedad lo permite. No hay obstáculo al nombramiento de otro administrador para el caso de que el primeramente designado no acepte.

Resolución de 14 de junio de 1999.
Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria
(BOE 13-7-99).

RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO IMPROCEDENTE: ASIENTOS.

No es el recurso gubernativo el procedimiento adecuado para lograr la rectificación de los asientos ya practicados.

Resolución de 17 de junio de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XV
(BOE 13-7-99).

S.A. SUSPENSIÓN DE PAGOS. DISOLUCIÓN POSTERIOR.

Ambos supuestos son compatibles y se pueden hacer constar en el Registro Mercantil.

Resolución de 22 de junio de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XI
(BOE 3-8-99).

S.R.L. ADMINISTRADOR. RENUNCIA.

Si consta ya inscrita en el Registro la renuncia del administrador único, es improcedente inscribirla de nuevo.

Resolución de 29 de junio de 1999.
Registro Mercantil de Valencia número 1
(BOE 3-8-99).

S.A. RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO: RECURSO CONTRA CALIFICACIÓN PARCIAL.

Es inadmisibile el recurso cuando no se aporten originales o debidamente testimoniados los documentos a calificar por el Registrador.

*Resolución de 6 de julio de 1999.
Registro Mercantil de Castellón de la Plana
(BOE 3-8-99).*

DEPOSITO DE CUENTAS ANUALES. RECURSO CONTRA LAS YA CALIFICADAS.

Es inadmisibile cuando ya se ha practicado el asiento, pues éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales.

*Resolución de 14 de julio de 1999.
Registro Mercantil de Álava
(BOE 6-8-99).*

S.R.L. ESTATUTOS. ADAPTACIÓN. CESE DE ADMINISTRADORES.

La adaptación de los estatutos a la nueva normativa es una obligación de las sociedades. El acuerdo de promover la responsabilidad de los administradores determina su destitución.

*Resolución de 8 de julio de 1999.
Registro Mercantil de Madrid III
(BOE 10-8-99).*

S.R.L. ESTATUTOS. OBJETO SOCIAL. ADMINISTRADORES. EXCLUSIÓN DE SOCIOS.

Es preciso determinar el ámbito de la actividad social. No es inscribible la prohibición para ser administrador al socio que adquiera su participación por procedimiento de ejecución forzosa. Tampoco es admisible la cláusula estatutaria que considera causa de exclusión de socios el embargo de sus participaciones o el hecho de haberlas adquirido en procedimiento de ejecución.

*Resolución de 21 de julio de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona V
(BOE 11-8-99).*

S.A. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. ORDEN DEL DIA.

La falta de precisión y claridad del orden del día sobre modificaciones estatutarias determina la nulidad de los acuerdos y la propia constitución de la junta.

Resolución de 22 de julio de 1999.
Registro Mercantil de Madrid III
(BOE 11-8-99).

SOCIEDAD COLECTIVA. CUENTAS ANUALES. EFECTOS DE LA FALTA DE DEPOSITO.

El cierre registral derivado de la falta de presentación de las cuentas anuales para su depósito en el Registro Mercantil no es aplicable a una sociedad colectiva en la que todos los socios son personas físicas.

Registro Mercantil Central

Resolución de 10 de junio de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 13-7-99).

DENOMINACIÓN. CONDICIONES DE IDENTIDAD.

Requisitos necesarios para considerar que las denominaciones se consideran idénticas a otras preexistentes.

Resolución de 15 de junio de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 13-7-99).

DENOMINACIÓN. MOTIVACIÓN DE LA CALIFICACIÓN.

El Registrador no está obligado a detallar las razones por las que la denominación solicitada se considera idéntica a otra ya existente.

Resolución de 24 de junio de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 3-8-99).

DENOMINACIÓN. SEMEJANZA FONÉTICA.

Cuando hay similitud de los vocablos, de suerte que carecen de suficiente virtualidad distintiva, debe considerarse que existe coincidencia.

Resolución de 25 de junio de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 3-8-99).

DENOMINACIÓN. COINCIDENCIA CON OTRAS INSCRITAS.

La función identificadora de una sociedad exige que la atribución del nombre se produzca con carácter exclusivo.

Registro de Buques

*Resolución de 23 de junio de 1999.
Registro de Buques de Cantabria
(BOE 3-8-99).*

BUQUE. MODIFICACIÓN DE SU TITULARIDAD. REQUISITOS FISCALES.

Esta exige el cumplimiento de los mismos requisitos que se imponen para la entrega del mismo, entre ellos la liquidación de los tributos.

F. C. D.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA
y FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.—JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. PLAZO. (RESOLUCIÓN DE 15 DE JULIO DE 1998. BOE DE 11 DE AGOSTO.)

El plazo de quince días contemplado por el artículo 46.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada para la convocatoria de las Juntas debe computarse de acuerdo con los criterios establecidos por el Tribunal Supremo en Sentencias de 29 de marzo y 21 de noviembre de 1994: «*El cómputo del plazo de antelación de las convocatorias de Junta se realiza considerando como día inicial el correspondiente al día de la publicación de la convocatoria, excluyéndose el de la celebración de la Junta, que hay que referir al fijado para la primera convocatoria*».

Hechos.—I. El día 28 de junio de 1995, ante el Notario de Madrid don José Ángel Martínez Sanchiz, la sociedad limitada «Ibáñez& Plaza Asociados» otorgó escritura de adaptación de estatutos a la Ley de Responsabilidad Limitada de 23 de marzo de 1995 y reelección de administradores solidarios. En el artículo 12 de los Estatutos de la sociedad se establece: «Convocatoria. La convocatoria de la Junta general ordinaria y extraordinaria se realizará por el órgano de administración o los liquidadores, en su caso, mediante carta certificada, con una antelación mínima de quince días a la fecha de celebración. La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día. La convocatoria podrá instarse judicialmente en los casos contemplados en el artículo 45 de la Ley. Entre la primera y segunda convocatoria mediarán, como mínimo, veinticuatro horas de diferencia. El órgano de administración convocará necesariamente la Junta cuando lo solicite un número de socios que represente, al menos, una quinta parte del capital social».

II. Presentada copia de la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con