

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

*Resolución de 30 de marzo de 1999.
Registro de la Propiedad de Marbella número 2
(BOE 1-5-99).*

EXTRANJEROS. RATIFICACIÓN DE COMPRA ANTE FUNCIONARIO EXTRANJERO.

No es necesaria la presentación del documento que se ratifica, si en la escritura se recogen todos los elementos determinantes del negocio. El Notario debe reflejar todas las circunstancias en la escritura sujeta a calificación.

*Resolución de 8 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Palencia número 2
(BOE 14-5-99).*

TRACTO SUCESIVO. PRIORIDAD. EFECTO RETROACTIVO DE UNA NOTIFICACIÓN.

No es inscribible la ratificación de una venta si la escritura se presenta cuando la finca ya había sido inscrita a favor de terceros.

*Resolución de 9 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Hoyos
(BOE 11-5-99).*

SEGREGACIÓN. URBANISMO. LICENCIA MUNICIPAL. CERTIFICACIÓN INSUFICIENTE.

La licencia exige unos requisitos concretos sobre la segregación, identificando la finca matriz y la nueva parcela, expresando cabida, situación y linderos.

*Resolución de 10 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Lloret de Mar
(BOE 25-5-99).*

CALIFICACIÓN. DEFECTOS NO JUSTIFICADOS.

Debe procurarse un desenvolvimiento adecuado de esta función para evitar los perjuicios que podrían derivarse a los interesados.

*Resolución de 12 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Esplugas de Llobregat
(BOE 18-5-99).*

TRACTO SUCESIVO. OPCIÓN DE COMPRA.

Al recaer sobre bienes hereditarios, una vez inscritas las fincas a favor de los herederos, no hay obstáculo para inscribir el ejercicio de la opción.

*Resolución de 13 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Andújar
(BOE 25-5-99).*

REANUDACIÓN DEL TRACTO. EXPEDIENTE DE DOMINIO.

El cauce reanudador del expediente es excepcional y sólo debe aplicarse cuando no sea posible reanudar el tracto mediante la inscripción de los títulos intermedios.

*Resolución de 15 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Hoyos
(BOE 14-5-99).*

REPRESENTACIÓN INDIRECTA. NEGOCIO FIDUCIARIO.

Cuando tal representación o negocio no se acreditan, no se puede hacer reconocimiento de actos anteriores con efectos en asientos registrales.

*Resolución de 16 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Elche número 2
(BOE 15-5-99).*

CANCELACIÓN DE CARGAS. ANOTACIÓN PREVIA DE EMBARGO YA CADUCADA.

Las anotaciones caducadas carecen de efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores mejoran su rango y dejan de estar sujetos a la preferencia antes existente, por lo que no pueden ser cancelados.

*Resolución de 19 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Novelda
(BOE 15-5-99).*

TRACTO SUCESIVO. TRACTO MATERIAL Y FORMAL.

El encadenamiento de las titularidades es insoslayable en cuanto al tracto sucesivo material, pero en el tracto formal no puede ser tan riguroso con tal que se recojan esas exigencias en cuanto al orden y contenido de los asientos.

*Resolución de 20 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid número 4
(BOE 15-5-99).*

PROPIEDAD HORIZONTAL. DILIGENCIA DEL LIBRO DE ACTAS.

Debe practicarse, aunque se refiera sólo a la planta de aparcamiento, cuando recoja acuerdos que se refieran a intereses específicos de la comunidad.

*Resolución de 22 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Alicante número 4
(BOE 25-5-99).*

RECTIFICACIÓN.

Los asientos del Registro sólo pueden modificarse mediando consentimiento o vencimiento en juicio declarativo de los titulares o interesados.

*Resolución de 26 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de La Coruña número 2
(BOE 14-5-99).*

ANOTACIÓN DE EMBARGO. VIGENCIA DEL ASIENTO DISCUTIDA LITIGIOSAMENTE.

Se declara su vigencia durante el período en que constaba reflejado el recurso de suplicación interpuesto que advertía de la posible rehabilitación del asiento cancelado indebidamente.

*Resolución de 27 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 25-5-99).*

EXTRANJEROS. HERENCIA. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

Siendo el título gratuito, es irrelevante el régimen económico matrimonial. En cambio, sí es preciso determinar cuál sea la ley nacional aplicable a la sucesión.

*Resolución de 28 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Felanitx
(BOE 14-5-99).*

HIPOTECA DE MÁXIMO. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Aunque es preciso identificar la relación jurídica que se asegura, se permite una cierta flexibilidad en las hipotecas de máximo. Cuando los titulares de la hipoteca sean varios, debe especificarse la participación que cada uno tiene en el crédito asegurado.

*Resolución de 29 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Seo de Urgel
(BOE 25-5-99).*

DERECHO DE ELEVACIÓN. NATURALEZA JURÍDICA.

Debe fijarse el plazo en que puede ejercitar tal derecho quien se lo reserva y delimitar su verdadera naturaleza para diferenciarlo de otras figuras análogas.

*Resolución de 3 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid número 16
(BOE 31-5-99).*

RECTIFICACIÓN.

Estando los asientos bajo la salvaguarda de los Tribunales, sólo pueden rectificarse por resolución judicial, si no consienten los interesados.

*Resolución de 4 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Santander número 1
(BOE 10-6-99).*

PARTICIÓN HEREDITARIA. PRETERICIÓN CONVALIDADA.

La partición otorgada por el instituido en unión del preterido, puede convalidar la nulidad del testamento si hay acuerdo de los interesados, pero deben declararlo así expresamente, pues en otro caso será precisa la declaración de herederos abintestato.

*Resoluciones de 5 y 6 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Vigo número 5
(BOE 10-6-99).*

ESTADO CIVIL.

Debe prevalecer el que consta en la escritura, aunque no se hiciera constar en el documento administrativo anterior.

Resolución de 7 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Valencia número 12
(BOE 11-6-99).

ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES. CRÉDITO PRIVILEGIADO DE SU ARTICULO 32. CANCELACIÓN DE ASIENTOS ANTERIORES.

Es preciso que el acreedor pretendidamente preferente acceda por vía de tercería de mejor derecho a la ejecución ya instada por otro acreedor del ejecutado. Cuando se ejecutan varios créditos acumulados, si el primero agota la cuantía obtenida en la ejecución, resulta irrelevante la distribución de la cuantía del remate entre las varias fincas. El mandamiento expedido en este procedimiento no es título para cancelar las anotaciones anteriores.

Resolución de 8 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Avila
(BOE 10-6-99).

SEGREGACIÓN DE FINCA RUSTICA. UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.

No pueden segregarse superficies inferiores a dicha unidad mínima o cuando el resto de la matriz resulte igualmente inferior.

Resolución de 10 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de La Coruña número 2
(BOE 10-6-99).

COMPRAVENTA. FACULTADES DEL CONSEJERO DELEGADO DE UNA S.A.

Las tiene para enanjenar inmuebles cuando el objeto social es la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo.

Resolución de 13 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 10-6-99).

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA EN CATALUÑA. CANCELACIÓN.

La Dirección General no admite el recurso y lo devuelve al Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, según la Disposición Adicional 7.^a de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Resolución de 14 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Granada número 2
(BOE 15-6-99).

TRACTO SUCESIVO. VENTAS INTERMEDIAS EN DOCUMENTOS PRIVADOS.

No es inscribible la escritura de venta desde la constructora al último adquirente, habiendo varias transmisiones intermedias en documento privado, sin mediar el consentimiento de todos los interesados.

*Resoluciones de 19 y 20 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Marbella números 2 y 3
(BOE 22-6-99).*

ANOTACIÓN DE DEMANDA. OBJETO INADMISIBLE.

No procede cuando no se reclama la propiedad de bienes inmuebles, sino un pedimento distinto consistente en la devolución de cantidades debidas por la venta de otras fincas.

*Resolución de 24 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Granada número 2
(BOE 22-6-99).*

TRACTO SUCESIVO. VENTAS INTERMEDIAS EN DOCUMENTOS PRIVADOS.

No es inscribible la escritura de venta desde la constructora al último adquirente, habiendo varias transmisiones intermedias en documento privado, sin mediar el consentimiento de todos los interesados.

*Resolución de 26 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Marbella número 2
(BOE 22-6-99).*

OBRA NUEVA. TRASPASO PATRIMONIAL ENTRE CÓNYUGES.

A los efectos del artículo 1.359 del Código Civil, la declaración de obra nueva, si contiene un negocio jurídico oneroso, tiene aptitud para sostener un traspaso patrimonial entre esposos.

*Resolución de 27 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Fuengirola número 1
(BOE 22-6-99).*

COMPRAVENTA. NULIDAD DEL TÍTULO ANTERIOR. EFECTOS DE LA SUSPENSIÓN DEL MISMO.

Al declararse la nulidad del título anterior, la relatividad de la cosa juzgada impide que esa nulidad se haga efectiva contra el adquirente que no fue parte en el procedimiento.

*Resolución de 28 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Benalmádena número 2
(BOE 29-6-99).*

ADJUDICACIÓN EN PAGO DE DEUDA. REPRESENTACIÓN ORGÁNICA DE LA SOCIEDAD CEDENTE. TÍTULO PARA ACREDITARLA.

Ha de acreditarse dicha representación mediante el documento fehaciente acreditativo del nombramiento del administrador, con referencia a la escritura de la que resulte la designación, no bastando con remitirse al asiento del Registro Mercantil.

*Resolución de 30 de abril de 1999.
Registro de la Propiedad de Santa Fe
(BOE 1-6-99).*

HIPOTECA. FINCA DONADA CON RESERVA DE USUFRUCTO Y DE LA FACULTAD DE DISPONER.

El donante que se reservó estas facultades dispositivas puede hipotecar la finca y más cuando se donó con la condición expresa de no tener que justificar el estado de necesidad para enajenar.

*Resolución de 31 de mayo de 1999.
Registro de la Propiedad de Calahorra
(BOE 24-6-99).*

EXCESO DE CABIDA. DELIMITACIÓN DEL CONCEPTO.

En sentido estricto es la rectificación de un erróneo dato registral de la finca, sin alterar la realidad física exterior. Fuera de este caso, la pretensión de modificar la cabida encubre el intento de englobar en la originaria finca registral una superficie colindante adicional; para ello debe inmatricularse esa extensión colindante y agruparla posteriormente a la finca originaria.

*Resolución de 1 de junio de 1999.
Registro de la Propiedad de Barcelona número 22
(BOE 26-6-99).*

APODERAMIENTO. SUFICIENCIA DEL PODER. AUTOCONTRATACION.

El mandato no puede extenderse a casos distintos de los comprendidos en su texto. La autocontratación está permitida cuando el poderdante conceda al apoderado las facultades necesarias con autorización del posible conflicto de intereses.

Registro Mercantil

*Resolución de 27 de marzo de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona XV
(BOE 11-5-99).*

ANOTACIÓN DE DEMANDA. OBJETO INADECUADO.

No es anotable la demanda interpuesta contra el administrador de una S.A., por uno de los socios, en ejercicio de la acción de responsabilidad porque no afecta al funcionamiento de dicha sociedad, cuya protección constituye el objeto de la inscripción.

*Resolución de 29 de marzo de 1999.
Registro Mercantil de Asturias
(BOE 13-5-99).*

RECURSO GUBERNATIVO. REQUISITOS FORMALES.

El Registrador, antes de entrar en el fondo, puede examinar los plazos y requisitos formales para su admisión.

*Resolución de 30 de marzo de 1999.
Registro Mercantil de Segovia
(BOE 1-5-99).*

ADAPTACIÓN DE ESTATUTOS. CLAUSULAS NO INSCRIBIBLES.

No son inscribibles las siguientes: 1. La obligación de los socios de asistir a las juntas generales. 2. Aprobación del acta en contra de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de SA. 3. Imposición de sanciones a los socios, y 4. Valoración de las participaciones sociales en caso de separación de modo distinto al marcado en el artículo 71 de la misma ley.

*Resolución de 31 de marzo de 1999.
Registro Mercantil de Navarra
(BOE 11-5-99).*

CAPITAL SOCIAL. AUMENTO. DESEMBOLSO MÍNIMO.

Se precisa un desembolso de al menos un 25 por 100 del valor nominal de las nuevas acciones en el momento de su suscripción. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, es preciso notificarlo al anterior titular de la facultad de certificar.

Resolución de 5 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona XI
(BOE 4-5-99).

PRIORIDAD. REGISTRO MERCANTIL.

Rige, según el artículo 10 de su Reglamento, aunque excepcionalmente el Registrador puede tomar en consideración títulos presentados después para lograr un mayor acierto en la calificación.

Resolución de 6 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria
(BOE 1-5-99).

ADMINISTRACIÓN. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. CONVOCATORIA.

A falta de normas estatutarias especiales, su convocatoria corresponde al Presidente, según el artículo 140 de la Ley de SA.

Resolución de 7 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Valencia II
(BOE 11-5-99).

OBJETO SOCIAL. DETERMINACIÓN.

Al señalar que la sociedad ejerce las actividades propias de las agencias de viajes, queda perfectamente delimitado su ámbito de actuación.

Resolución de 14 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XI
(BOE 15-5-99).

CANCELACIÓN DE LA HOJA SOCIAL. REACTIVACIÓN.

La realizada en virtud de la Disposición Transitoria 6.^a del Texto Refundido de la Ley, no es obstáculo a la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de la personalidad jurídica de la sociedad implique, si se reactiva por acuerdo unánime de los socios.

Resolución de 17 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XV
(BOE 25-5-99).

ACUERDOS SOCIALES. JUNTA UNIVERSAL.

En la lista de asistentes debe constar la firma de todos y cada uno de ellos. En la junta universal debe constar la aceptación unánime del orden del día.

Resolución de 21 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Madrid número 9
(BOE 15-5-99).

ADMINISTRACIÓN. RENUNCIA DE CONSEJERO.

Aunque el órgano colegiado queda por debajo de los miembros que deben integrarlo, la doctrina más ajustada autoriza la solución de que no existen obstáculos para la inscripción de la renuncia solicitada.

Resolución de 23 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Navarra
(BOE 22-5-99).

JUNTA GENERAL. LUGAR DE CELEBRACIÓN.

En las actas de sus acuerdos es requisito imprescindible señalar el lugar donde se celebró la reunión.

Resolución de 24 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XI
(BOE 15-5-99).

CANCELACIÓN DE LA HOJA SOCIAL. REACTIVACIÓN. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS.

La cancelación por la Disposición Transitoria 6.^a de la Ley de SA, no obsta a la práctica de eventuales asientos posteriores si se reactiva la vida social. El acuerdo de adoptar los nuevos estatutos que figuran en el anexo del acta ampara la aprobación de las modificaciones.

Resolución de 30 de abril de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XV
(BOE 26-5-99).

OBJETO SOCIAL. ESTATUTOS. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

No es inscribible la cláusula estatutaria que fija de modo indeterminado su objeto social. Es preciso fijar las reglas de la convocatoria del Consejo de administración.

Resolución de 11 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Madrid número XVI
(BOE 10-6-99).

DESISTIMIENTO.

No es admisible un escrito en el que se solicita que no se practiquen determinados asientos de títulos anteriormente presentados.

*Resolución de 12 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Badajoz
(BOE 15-6-99).*

ADMINISTRADORES. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. CONSEJERO DELEGADO.

La iniciativa para delegar, la configuración del órgano delegado, la extensión de sus facultades y la designación de los delegados, son competencia del Consejo de Administración, según los artículos 141 de la LSA y 57 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

*Resolución de 17 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Cádiz
(BOE 10-6-99).*

ADMINISTRADORES. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. RENUNCIA DE CONSEJEROS.

Aun quedando la sociedad transitoriamente sin órgano de administración, la renuncia es inscribible si cualquiera de los consejeros que permanecen en el cargo puede convocar la Junta general para cubrir las vacantes producidas.

*Resolución de 21 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona VI
(BOE 22-6-99).*

ESTATUTOS. DIVIDENDOS EXTRAORDINARIOS.

La creación de privilegios respecto al dividendo no podrá llevarse a cabo sin el consentimiento de todos los socios afectados.

*Resolución de 22 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona XI
(BOE 22-6-99).*

PODER. REVOCACIÓN.

En materia de poderes, es acto inscribible su revocación, pero no la mera notificación de ésta hecha al apoderado, que pertenece a las relaciones entre representante y representado.

*Resolución de 25 de mayo de 1999.
Registro Mercantil de Asturias
(BOE 22-6-99).*

CASINOS DE JUEGO. CAPITAL MÍNIMO.

En tanto no recaiga autorización de la Comisión Nacional de Juego para explotar casinos de juego, no tienen éstos obligación de mantener fondos propios.

Registro Mercantil Central

*Resolución de 18 de mayo de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 22-6-99).*

DENOMINACIÓN.

No puede admitirse una denominación cuando guarda notoria similitud fonética con otra ya reservada.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por JORGE BLANCO URZÁIZ, JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
y FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

BIENES GANANCIALES. PRESUNCIÓN ARTICULO 1.361 DEL CÓDIGO CIVIL.—LA MANIFESTACIÓN DEL ADQUIRENTE DE QUE EMPLEA DINERO PRIVATIVO NO ES SUFICIENTE PARA DESTRUIR REGISTRALMENTE LA PRESUNCIÓN DE GANANCIALIDAD. (RESOLUCIÓN DE 21 DE MAYO DE 1998. BOE DE 18 DE JUNIO DE 1998.)

RESOLUCIÓN de 21 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 1 don Manuel López-Barajas García-Valdecasas a inscribir una escritura de compra de una finca con carácter privativo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don Manuel López-Barajas García-Valdecasas a inscribir una escritura de compra de una finca con carácter privativo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 2 de febrero de 1994, don José Luis Navarro, casado con doña Maren Prustian Gotz, adquirió por compra a don José Manuel Hernán-