

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

Resolución de 4 de enero de 1999
Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 2
(BOE 3-3-1999).

OPCIÓN DE COMPRA. TRANSMISIBILIDAD.

Es un derecho transmisible, pero no es inscribible la cláusula de su cesión a un optante indeterminado.

Resolución de 28 de enero de 1999
Registro de la Propiedad de Madrid n.º 27
(BOE 3-3-1999).

ADJUDICACIÓN EN PAGO DE DEUDAS. CESIÓN DE CRÉDITOS POR UNA SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN. FACULTADES DE LIQUIDADOR Y ADMINISTRADORES.

La validez de la cesión está relacionada con la naturaleza gratuita u onerosa del acto y si existe o no perjuicio para los acreedores al haber sido satisfechos todos ellos.

Resolución de 4 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Gerona n.º 1
(BOE 3-3-1999).

GANANCIALES. VENTA POR UN SOLO CÓNYUGE

No se puede vender sólo por la esposa, alegando ser heredera de su esposo fallecido y error en el asiento de su adquisición.

*Resolución de 5 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Rosas
(BOE 3-3-1999).*

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN DE DEMANDA.

No se puede practicar anotación de la demanda interpuesta para pedir la legítima catalana porque se ha incoado el juicio contra los herederos y la finca está inscrita en favor del causante, sin haber acreditado el fallecimiento de éste.

*Resolución de 8 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana
(BOE 3-3-1999).*

HIPOTECA. EJECUCIÓN ARTICULO 131 LH DESTINO DEL SOBRANTE

Es inscribible aunque se despache por una cantidad superior a la garantizada por la hipoteca, entregando el sobrante al acreedor ejecutante por economía procesal, cuando no existen otros titulares de derechos posteriores.

*Resolución de 11 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo
(BOE 3-3-1999).*

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO. EDICTOS.

La publicación de éstos no es requisito esencial del procedimiento para la reanudación del tracto, como lo es para la inmatriculación.

*Resolución de 12 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Guadalajara n.º 2
(BOE 3-3-1999).*

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE PAGARES. CANCELACIÓN.

Debe constar el consentimiento del acreedor según el art. 82 LH. No es equiparable la acreditación de tenencia de los pagarés en manos del deudor por no ser identificables como las letras, que tienen serie y número en impresos oficiales.

*Resolución de 13 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Valencia n.º 2
(BOE de 2-3-1999).*

GANANCIALES. FINCA PRIVATIVA POR CONFESIÓN.

No es anotable el embargo por deudor del esposo; al no ser ganancial, no basta la notificación, sino que ha de demandarse a ambos esposos.

Resolución de 16 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Felanitx
(BOE 11-3-1999).

PRESENTACIÓN. POR FAX. DISCORDANCIA CON EL TÍTULO. PRIORIDAD.

Debe haber correspondencia entre el título real y la comunicación del Notario, pues en otro caso procederá un nuevo asiento de presentación, con pérdida de vigencia del asiento inicial y ganancia de rango de los asientos posteriores al del fax y anteriores al asiento a base del título efectivo.

Resolución de 17 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Laredo
(BOE 11-3-1999).

SEGREGACIÓN. EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA: NECESIDAD DE LICENCIA MUNICIPAL.

Es necesaria la licencia exigida por la legislación del suelo, aunque se trata de una escritura otorgada en cumplimiento de sentencia.

Resolución de 19 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Madrid n.º 2
(BOE 11-3-1999).

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN. LEGITIMACIÓN PARA REALIZARLA.

Para rectificar el régimen constitutivo, la escritura debe ser otorgada por todos los cotitulares registrales en el momento que se pretende la modificación.

Resolución de 20 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Toro
(BOE 18-3-1999).

INMATRICULACION. TÍTULO HÁBIL. AUTO DE ADJUDICACIÓN.

No lo es el auto de adjudicación en juicio ejecutivo por no reunir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

Resolución de 23 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 23-3-1999).

RECURSO GUBERNATIVO. LEGITIMACIÓN DEL NOTARIO.

A efectos del artículo 112 del RH sólo puede recurrir el Notario autorizante y no el que le haya sucedido.

Resolución de 25 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 18-3-1999)

TRACTO SUCESIVO. ACTOS OTORGADOS POR LOS HEREDEROS DE LA TITULAR.

Son inscribibles si se han otorgado de acuerdo con el artículo 20.5.º de la LH, sin necesidad de la previa inscripción en favor de dichos herederos.

*Resolución de 27 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 1
(BOE 20-3-1999).*

HIPOTECA. EN GARANTÍA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES. REQUISITOS PREVIOS. LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR.

Antes de inscribirse la hipoteca y de la emisión de los títulos deben cumplirse los requisitos previstos en el artículo 26 de la Ley de Mercado de valores. La representación para presentar títulos a inscribir que autoriza el artículo 6 LH no presupone representación para recurrir la calificación.

*Resolución de 26 de febrero de 1999
Registro de la Propiedad de Marbella 2
(BOE 30-3-1999).*

COMPRAVENTA. RATIFICACIÓN DE DOCUMENTO PRIVADO.

Si en la escritura se consigna el negocio documentado en su totalidad y se garantiza la autenticidad del consentimiento, no es preciso aportar el documento privado.

*Resolución de 2 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Sant Vicenc dels Horts.
(BOE 26-3-1999).*

SEGREGACIÓN. POR SENTENCIA FIRME. CALIFICACIÓN DE ACTOS JUDICIALES.

Una sentencia firme es título suficiente para efectuar una segregación, sin que sea precisa escritura. Al calificar una actuación judicial debe tenerse en cuenta el artículo 100 RH.

Resolución de 3 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Palafrugell
(BOE 26-3-1999).

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN DE DEMANDA POR GASTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

No puede tomarse anotación de la demanda dirigida contra el anterior propietario cuando el piso está inscrito a nombre de un tercero.

Resolución de 4 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 31-3-1999)

HIPOTECA. EJECUCIÓN ARTICULO 131 LH POSICIÓN DE LA ESPOSA COTITULAR DEL BIEN GANANCIAL.

No precisa ser demandada, por tener idéntica virtualidad el requerimiento de la regla 3.^a y la notificación de la regla 5.^a del artículo 131 LH.

Resolución de 6 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Getafe n.º 2
(BOE 31-3-1999).

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCIDAD DE LA PRORROGADA.

No se produce hasta que el procedimiento no haya concluido, conforme al artículo 199.2.º RH.

Resolución de 5 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Madrid 28
(BOE 2-4-1999).

GANANCIALES. EFECTOS DE LA CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD. ARTICULO 1324 CC.

La confesión de privatividad sólo produce efectos entre los cónyuges y no perjudica ni a los herederos ni a los acreedores. La rectificación del Registro precisa el consentimiento de aquéllos a quienes pueda perjudicar.

Resolución de 8 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 14
(BOE 2-4-1999)

ADJUDICACIÓN. CANCELACIÓN DE CARGAS TRAS LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Cancelada por caducidad una anotación preventiva de embargo, los asientos posteriores ascienden de rango y no pueden ser cancelados por la ad-

judicación de la finca en el procedimiento que originó la anotación cancelada.

Resolución de 12 de marzo de 1999.
Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 5
(BOE 13-4-1999).

REANUDACIÓN DEL TRACTO. ACTA NOTARIAL APROBADA POR EL JUEZ. CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Cuando el asiento anterior tiene menos de 30 años, el Registrador puede y debe calificar si los titulares registrales han intervenido en el procedimiento.

Resolución de 13 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Alcorcón n.º 1
(BOE 13-4-1999)

CONDICIÓN RESOLUTORIA. CANCELACIÓN.

Cuando se ha pactado su caducidad de pleno derecho se puede pedir su cancelación aportando la copia de la escritura por la que se constituyó.

Resolución de 15-3-1999
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 16-4-1999).

GANANCIALES. APORTACIÓN DE BIENES. EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

No es suficiente la presunción del artículo 1277 Código Civil y debe expresarse claramente cuál es la causa que justifica la aportación.

Resolución de 16 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Valladolid n.º 5
(BOE 30-4-1999).

HIPOTECA. CANCELACIÓN PARCIAL DE LA CONSTITUIDA POR VARIOS TITULARES SEGÚN EL ARTICULO 217 DEL REGLAMENTO HIPOTECA-RIO.

Se necesita el consentimiento de todos los constituyentes para la liberación parcial pretendida. Dado el juego de la solidaridad del artículo 122 LH, si no hay consentimiento de todos, podría producirse una concreción injustificada y desproporcionada del gravamen sobre el derecho de alguno de esos restantes constituyentes.

Resolución de 17 de marzo 1999
Registro de la Propiedad de Puigcerdá
(BOE 27-4-1999).

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCIDAD. DUDAS SOBRE SU FECHA.

Caducada una anotación, que opera de modo radical, las cargas posteriores mejoran de rango registral. En caso de duda sobre la verdadera fecha de la anotación, no es posible declarar la procedencia de la cancelación de esas cargas posteriores que se pretende, hasta decidir de modo definitivo si se ha producido o no la caducidad de la anotación que se discute.

Resolución de 18 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Balmaseda
(BOE 27-4-1999).

CANCELACIÓN. ARTICULO 82 LH.

El título adecuado para la cancelación de una inscripción de dominio es, a falta de consentimiento del titular, la correspondiente sentencia firme.

Resolución de 22 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera
(BOE 27-4-1999).

ADJUDICACIÓN. DECLARACIÓN SOBRE SITUACIÓN ARRENDATICIA.

La transmisión forzosa en juicio ejecutivo está sujeta a retracto arrendaticio. La declaración de la libertad de arrendatarios puede hacerla el adquirente.

Resoluciones de 23 y 24 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Manresa n.º 2
(BOE 27-4-1999).

CENSOS. CATALUÑA: SUS ASIENTOS NO SON SIMPLES MENCIONES.

La Dirección General se declara incompetente para resolver recursos sobre estos censos; pero sí lo es para declarar que su constancia en los folios registrales no son menciones sino cargas de la finca.

Resolución de 25 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Madrid n.º 25
(BOE 27-4-1999).

HIPOTECA. TÍTULOS AL PORTADOR. CANCELACIÓN POR SENTENCIA. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES.

El Registrador puede calificar las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro, especialmente para evitar que los titulares o terceros sufran las consecuencias de una indefensión procesal.

*Resolución de 26 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Cartagena n.º 1
(BOE 23-4-1999).*

OPCIÓN DE COMPRA. MODIFICACIÓN. RANGO REGISTRAL.

La modificación pretendida no puede afectar a otros derechos inscritos pues el rango registral viene dado exclusivamente por la fecha de los asientos de presentación de los títulos.

*Resolución de 27 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Vic n.º 2
(BOE 28-4-1999).*

HIPOTECA. AYUNTAMIENTO. AUTORIZACIONES. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

El artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al Registrador para calificar la competencia del órgano y los trámites e incidencias del procedimiento.

*Resolución de 29 de marzo de 1999
Registro de la Propiedad de Madrid n.º 36
(BOE 28-4-1999)*

HIPOTECA. OBLIGACIONES AL PORTADOR.

Las personas físicas no pueden emitir o garantizar obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones.

Registro Mercantil

*Resolución de 27 de enero de 1999
Registro Mercantil de Madrid XIII
(BOE 12-3-1999).*

CAPITAL SOCIAL. AUMENTO. PLAZO PARA EFECTUARLO. SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.

Debe fijarse el plazo para suscribir las acciones emitidas. Debe constar el derecho de suscripción preferente de los socios en los anuncios de aumento del capital, si no concurren los supuestos de supresión del artículo 159 Ley S. A.

Resolución de 3 de febrero de 1999
Registro Mercantil de Melilla
(BOE 3-3-1999).

REGISTRO DE ACCIONES POR MEDIO DE ANOTACIONES EN CUENTA.

El Servicio de Compensación y Liquidación de Valores y las sociedades rectoras de las Bolsas de Valores son sociedades anónimas y por ello el Reglamento del Registro Mercantil no exige el requisito de la legitimación de firmas a las certificaciones que expiden.

Resolución de 12 de febrero de 1999
Registro Mercantil de Madrid n.º IV
(BOE 3-3-1999).

DISOLUCIÓN. BALANCE FINAL Y DEPOSITO DE LIBROS.

El balance debe incorporarse a la escritura, pero no precisa de publicidad por edictos; tampoco hay norma legal que imponga el depósito de la documentación social.

Resolución de 15 de febrero de 1999
Registro Mercantil de Barcelona XIV
(BOE 11-3-1999).

TRANSFORMACIÓN. EN SOCIEDAD ANÓNIMA. CADUCIDAD DE LA HOJA Y DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

No es inscribible la escritura de transformación cuando la sociedad está disuelta según la disposición transitoria 6.ª de la Ley de S.A. y cuando, además, su órgano de administración consta caducado.

Resolución de 18 de febrero de 1999
Registro Mercantil de Madrid VI
(BOE 18-3-1999).

OBJETO SOCIAL. LIMITACIÓN GEOGRÁFICA.

Se puede combinar los criterios material y espacial, estableciendo para unas actividades un ámbito territorial distinto del de otras.

Resolución de 22 de febrero de 1999
Registro Mercantil de Salamanca
(BOE 18-3-1999).

MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. ANOTACIÓN DE DEMANDA PREVIA: CIERRE REGISTRAL.

No debe suspenderse su inscripción por la existencia de una anotación preventiva de demanda, la cual surtirá sus efectos cuando se dicte la sentencia, pero no cierra la hoja registral.

Resolución de 24 de febrero de 1999
Registro Mercantil Central
(BOE 18-3-1999).

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL. DENOMINACIÓN SOCIAL. RECURSO GUBERNATIVO.

Su coincidencia con la denominación de otras sociedades no es objeto de recurso gubernativo, sin perjuicio de poderse debatir ante los Tribunales.

Resolución de 25 de febrero de 1999
Registro Mercantil de Madrid XIII
(BOE 27-3-1999).

OBJETO SOCIAL: SU DETERMINACIÓN. CONVOCATORIA DE LA JUNTA: SU PUBLICIDAD.

El objeto social se concreta cuando se hace referencia a determinadas actividades, pero no si se refiere a empresas que por su amplitud no definen de modo suficiente. El sistema alternativo de convocatoria de la junta en las sociedades limitadas ha de ajustarse a las exigencias del artículo 46.2 de su Ley.

Resolución de 26 de febrero de 1999
Registro Mercantil de Madrid XVIII
(BOE 25-3-1999).

CALIFICACIÓN. NECESIDAD DE EXPRESAR LA NATURALEZA DE LOS DEFECTOS.

El Registrador debe señalar si son subsanables o insubsanables, aunque no se haga así, el interesado podrá solicitar el asiento de anotación preventiva.

Resolución de 1 de marzo de 1999
Registro Mercantil de Barcelona X
(BOE 26-3-1999).

CAPITAL SOCIAL. REDUCCIÓN. VOTACIÓN PARA ADOPTAR EL ACUERDO.

Al intervenir las tres personas a quienes se restituye sus aportaciones sociales, no es precisa una votación separada de los socios cuyas acciones se amortizan y de los restantes.

Resolución de 9 de marzo de 1999
Registro Mercantil de Madrid VII
(BOE 13-4-1999)

ESTATUTOS. MODIFICACIÓN.

Cuando ésta sea parcial, es preciso redactar íntegramente el artículo modificado, debiendo hacerse en escritura pública.

Resolución de 10 de marzo de 1999
Registro Mercantil de Toledo
(BOE 13-4-1999).

AUDITOR. NOMBRAMIENTO. LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR.

La convocatoria de la junta, además de con la publicidad establecida en la ley, ha de realizarse por carta certificada a cada socio, cuando lo exijan los estatutos sociales. El Secretario del Consejo, que es además consejero-delegado, puede recurrir gubernativamente, según el artículo 67 del Reglamento del Registro Mercantil.

Resolución de 11 de marzo de 1999
Registro Mercantil de Madrid XVI
(BOE 13-4-1999).

DISOLUCIÓN. CONVOCATORIA. FACULTAD DEL CONSEJERO-DELEGADO. CALIFICACIÓN.

El consejero-delegado puede convocar la junta por tener facultades legales y estatutarias. El Registrador Mercantil puede calificar la validez de los actos cuya inscripción se pretende.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA
y CONSTANCIO VILLAPLANA GARCÍA

MEDIANERÍA HORIZONTAL. HABITACIONES EN OTRAS CASAS COLINDANTES.—POSIBILIDAD DE INSCRIBIR EL DOMINIO DEL ACTOR SOBRE DOS PORCIONES DE OTRAS CASAS COLINDANTES CON LA DEL MISMO Y SITOS EN LA PLANTA PRIMERA, PORCIONES A LAS QUE SE LES DENOMINA «ENGALABERNOS», SIN CONSTITUIR PROPIEDAD HORIZONTAL, AUNQUE PROCEDEN DE LA DIVISIÓN DE UN EDIFICIO. (RESOLUCIÓN DE 20 DE JULIO DE 1998. BOE DE 12 DE AGOSTO DE 1998.)

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel