

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

*Resolución de 3 de noviembre de 1998
(BOE 8-12-98).*

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. PRORROGA.

Denegación de su prórroga solicitada dentro de plazo, por haber sido cancelada indebidamente. No se prejuzga si puede accederse a la práctica de la prórroga en función de las nuevas circunstancias sobrevenidas.

*Resolución de 4 de noviembre de 1998
(BOE 2-12-98).*

DOBLE INMATRICULACION.

La nota marginal del artículo 313 del Reglamento Hipotecario es la adecuada para que el Registro cumpla su cometido de proteger el tráfico inmobiliario.

*Resolución de 5 de noviembre de 1998
(BOE 9-12-98).*

DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE.

Todo documento que pretende su acceso al Registro debe expresar la identidad de la finca y el concreto contenido cuya inscripción se solicita. Un procedimiento de deslinde iniciado bajo el régimen legal anterior de Costas no tiene virtualidad para provocar la rectificación de situaciones registrales.

Resolución de 6 de noviembre de 1998
(BOE 2-12-98).

PARTICIÓN HEREDITARIA.

El defensor judicial sólo es necesario cuando exista interés contrapuesto entre el progenitor y el menor de edad. La norma es igualmente aplicable en el derecho de Cataluña.

Resolución de 10 de noviembre de 1998
(BOE 2-12-98).

HERENCIA EN CATALUÑA. TRACTO SUCESIVO.

Incompetencia de la Dirección General en cuanto a lo primero. El tracto sucesivo exige la previa inscripción a favor del fideicomitante para poder inscribir al fideicomisario.

Resolución de 11 de noviembre de 1998
(BOE 9-12-98).

URBANISMO. TRACTO SUCESIVO.

No se pueden practicar anotaciones preventivas dimanantes de juicio en el que se demanda a la Junta de Compensación cuando las fincas ya aparecen adjudicadas e inscritas en favor de otras personas distintas.

Resolución de 12 de noviembre de 1998
(BOE 10-12-98).

ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES.

Para considerar un crédito como especialmente privilegiado (art. 32 del Estatuto) es preciso que éste acceda por vía de tercería de mejor derecho frente a los créditos anteriores.

Resolución de 13 de noviembre de 1998
(BOE 9-12-98).

PARTICIÓN HEREDITARIA.

Si se hizo por los comisarios, contadores-partidores, para adicionar posteriormente otra finca, ésta debe ser valorada. Si uno de los herederos estuviere incapacitado, debe especificarse esta circunstancia y la identidad del representante o el defensor legal nombrado al efecto, para comprobar si se ha cumplido lo previsto en el artículo 1.057-3.º del Código Civil.

Resolución de 14 de noviembre de 1998
(BOE 10-12-98).

HIPOTECA UNILATERAL A FAVOR DEL ESTADO. ACEPTACIÓN.

La hipoteca unilateral constituida en favor del Estado, antes del Reglamento General de Recaudación de 1995, para ser aceptada precisa el otorgamiento de escritura pública.

Resolución de 18 de noviembre de 1998
(BOE 22-12-98).

PARTICIÓN HEREDITARIA.

Cuando hay discrepancia entre la naturaleza jurídica de los bienes hereditarios y las adjudicaciones, aun dejando a salvo la facultad del artículo 1.058 del Código Civil, debe aclararse si hay excesos de adjudicación efectivamente queridos para evitar que se considere un error en las adjudicaciones.

Resolución de 19 de noviembre de 1998
(BOE 22-12-98).

EXCESO DE CABIDA.

No puede practicarse cuando hay duda fundada sobre la identidad de la finca.

Resolución de 21 de noviembre de 1998
(BOE 22-12-98).

SERVIDUMBRE. TRACTO SUCESIVO.

No puede inscribirse una servidumbre constituida por una sociedad que después parcela la finca sirviente, presentándose la escritura de constitución cuando esas parcelas han sido vendidas e inscritas en favor de terceras personas que no han sido demandadas.

Resolución de 25 de noviembre de 1998
(BOE 29-12-98).

ESTIPULACIÓN OBLIGACIONAL.

Los actos o contratos por los que se adjudican bienes inmuebles son inscribibles (art. 2-3.º LH) pero los compromisos obligacionales asumidos por el adjudicatario no pueden tener acceso al Registro si no se garantizan realmente.

Resolución de 26 de noviembre de 1998
(BOE 29-12-98).

INSTITUCIÓN DE HEREDERO. DIVORCIO POSTERIOR.

Instituida nominalmente en el testamento la esposa del causante, si el matrimonio ha quedado disuelto posteriormente por divorcio y aún existiendo segundas nupcias del testador, inicialmente es válida la institución e inscribible la herencia, sin perjuicio de que los que se consideran perjudicados puedan instar un juicio declarativo sobre el particular.

Resolución de 17 de noviembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Viladecans
(BOE 8-1-99).

HIPOTECA DE MÁXIMO.

Puede constituirla el administrador único de una sociedad limitada, cuando su poder de representación se extienda a todos los actos comprendidos dentro del objeto social.

Resolución de 20 de noviembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Granada, número 1
(BOE 8-1-99).

COMPRAVENTA.

Cuando se trata de bienes que, por pertenecer en parte a menores, precisan la autorización judicial para su venta, la falta de ésta no es una simple condición, sino un requisito esencial que impide la inscripción.

Resolución de 23 de noviembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Marbella, número 3
(BOE 8-1-99).

ANOTACIÓN PREVENTIVA.

Una vez cancelada, no cabe el recurso gubernativo que cuestione tal cancelación. Sólo cabe que los interesados soliciten de los Tribunales la rectificación si procede.

Resolución de 27 de noviembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Guadalajara, número 2
(BOE 8-1-99).

COMPRAVENTA.

No es inscribible la de la participación indivisa de una finca que tiene carácter ganancial otorgada por el juez, cuando no fue demandada la esposa ni ha intervenido en el procedimiento.

Resolución de 28 de noviembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca
(BOE 8-1-99).

CALIFICACIÓN.

El Registrador no puede examinar los fundamentos que han servido al Juzgado para decretar la firmeza de sus decisiones. La calificación se limita a la competencia, la congruencia del mandato con el procedimiento en que se haya dictado, a las formalidades externas y a los obstáculos que surjan del Registro.

Resolución de 30 de noviembre de 1998.
Registro de la Propiedad de La Bisbal
(BOE 8-1-99).

SUCESIONES EN CATALUÑA.

La Dirección General se declara incompetente para resolver el recurso, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 7.^a de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Resolución de 1 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Bilbao, número 11
(BOE 13-1-99).

OBRA NUEVA.

Puede inscribirse sin licencia municipal cuando se realizó antes de la vigencia de la Legislación del Suelo de 1990, si se demuestra debidamente y no consta en el Registro la existencia de expediente de infracción urbanística.

Resolución de 2 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Cartagena, número 1
(BOE 14-1-99).

PRIORIDAD.

Presentada escritura de compraventa entre dos sociedades, mediando autocontratación, la ratificación de las juntas generales respectivas no produce efectividad retroactiva frente a una anotación preventiva de demanda que se presentó en el periodo intermedio.

Resolución de 3 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 9
(BOE 13-1-99).

HIPOTECA.

Cuando los intereses remuneratorios son variables debe fijarse un tipo máximo a la cobertura hipotecaria de dichos intereses.

Resolución de 10 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 1
(BOE 14-1-99).

TRACTO SUCESIVO ABREVIADO.

Según el artículo 20 LH, los actos dispositivos sobre bienes del causante pueden ser inscritos sin previa partición hereditaria, si aparecen otorgados por todos los herederos.

Resolución de 11 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Pontevedra, número 1
(BOE 13-1-99).

OBRA NUEVA.

Es inscribible la realizada sobre solar presuntivamente ganancial cuando, fallecido el esposo, se otorga la escritura por la viuda y los herederos, sin que sea preciso practicar previamente la partición hereditaria.

Resolución de 21 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 25
(BOE 23-1-99).

SOCIEDAD DE GANANCIALES. APORTACIÓN DE BIENES.

La aportación de bienes al consorcio ganancial hecha por los esposos es un negocio válido al amparo de la libertad de pactos de los artículos 1.255 y 1.323 del Código Civil.

Resolución de 22 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Aranda de Duero
(BOE 23-1-99).

FINCAS PROCEDENTES DEL INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACIÓN.

La transferencia de propiedad de las fincas procedentes de colonización al concesionario por haber éste pagado todas sus obligaciones no es una venta para la que la Administración haya de convocar subasta pública, pues no se rige por la Ley de Patrimonio, sino por el específico artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

Resolución de 23 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Lloret de Mar
(BOE 26-1-99).

ANOTACIÓN DE EMBARGO. DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DEL DEMANDADO.

Las diferencias y errores en los nombres y apellidos no impiden la inscripción, siempre que de los elementos probatorios aportados al Registro resulte aclarada la identidad de las personas.

*Resolución de 29 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 27
(BOE 30-1-99).*

PROCEDIMIENTO ARTICULO 131 LH. CALIFICACIÓN DE MANDAMIENTOS JUDICIALES.

Deben expresarse las cantidades objeto de reclamación y constar el requerimiento de pago al deudor en el domicilio pactado. El Registrador puede calificar el cumplimiento de los requisitos legales que evitan el riesgo de indefensión del titular registral.

*Resolución de 28 de diciembre de 1998.
Registro de la Propiedad de Baracaldo
(BOE 1-2-99).*

TRACTO SUCESIVO. ANOTACIÓN DE BIENES EX-GANANCIALES.

Disuelta la sociedad conyugal y adjudicada una finca a la esposa, no es anotable un embargo por deudas del esposo cuyo mandamiento se presente después, aunque se notificase el embargo a la esposa antes de inscribirse la adjudicación.

*Resolución de 5 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Guadalajara, número 2
(BOE 9-2-99).*

PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA.

Transmitida la propiedad de los elementos de edificación futura por escritura pública, puede complementarse esa transmisión en acta notarial donde consta su entrega.

*Resolución de 7 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Pravia
(BOE 9-2-99).*

PRIORIDAD. RETRASO EN LA CALIFICACIÓN. EFECTOS DE LA RETROACCIÓN DE LA QUIEBRA.

Caducado un asiento de presentación, el título relativo a la misma finca presentado posteriormente gana rango preferente, ya que el asiento de este último y su prioridad están bajo la salvaguardia de los Tribunales. No es obstáculo el excesivo retraso en la calificación del documento primeramente presentado. La declaración de quiebra no produce efectos automáticos respecto a la acumulación de ejecuciones ni a la nulidad de actos por su retroactividad.

*Resolución de 8 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de León, número 1
(BOE 8-2-99).*

URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS. CONSENTIMIENTO DEL TITULAR.

No se puede imponer una servidumbre sobre una finca resultante de un Plan de Compensación mediante una rectificación del proyecto, cuando dicha finca ya aparece inscrita como libre y no se ha obtenido el consentimiento del titular.

*Resolución de 11 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid
(BOE 11-2-99).*

URBANISMO: RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS. CONSENTIMIENTO DEL TITULAR.

No se pueden imponer condiciones resolutorias de reversión sobre fincas de una reparcelación mediante documento administrativo, cuando esas fincas están adjudicadas como libres y no se obtiene el consentimiento de los titulares.

*Resolución de 13 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 35
(BOE 11-2-99).*

COMPRAVENTA. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN DOCUMENTO PRIVADO POR APODERADO.

Capacidad de los apoderados para realizarlo. Determinación del precio. El extranjero no ha de manifestar que la vivienda vendida no es la familiar, pues no le afecta el artículo 1.320 del Código Civil. La retención de los no residentes en el IRPF no está incluida en el artículo 254 LH.

*Resolución de 14 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 5
(BOE 11-2-99).*

HIPOTECA. OBLIGACIONES AL PORTADOR. INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO MERCANTIL.

Su emisión requiere la inscripción previa en el Registro Mercantil, la intervención de un comisario y la constitución de un sindicato de obligacionistas.

*Resolución de 15 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Daroca
(BOE 13-2-99).*

HIPOTECA. CANCELACIÓN POR EJECUCIÓN: REQUISITOS Y CALIFICACIÓN DEL MANDAMIENTO.

La cantidad reclamada en el procedimiento crea ambigüedad sobre la cantidad que el propietario de la finca debe desembolsar, por lo que el mandamiento no está redactado con claridad. Pero practicadas las notificaciones de la regla 17 del artículo 131 LH, el artículo 100 RH restringe la calificación de los documentos judiciales.

*Resolución de 16 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Santoña
(BOE 11-2-99).*

OBRA NUEVA. COMUNIDAD DEL DUEÑO DEL SOLAR Y LOS CONSTRUCTORES.

La constitución de la comunidad debe hacerse constar en escritura pública (art. 3 LH) y no puede hacerse constar en acta notarial sin intervención de los interesados.

*Resolución de 22 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 21
(BOE 22-2-99).*

TRACTO SUCESIVO. VENTA JUDICIAL DE GARAJE NO INSCRITO.

No es inscribible la venta judicial en favor del adjudicatario de una finca adjudicada en procedimiento ejecutivo que había sido previamente vendida en documento privado al deudor ejecutado.

*Resolución de 25 de enero de 1999.
Registro de la Propiedad de Aranjuez
(BOE 27-2-99).*

SEGREGACIÓN.

Descripción de la finca y descripción del resto de la matriz: Deben realizarse con los requisitos para su identificación.

*Resolución de 1 de febrero de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 27
(BOE 26-2-99).*

COMPRAVENTA. SUSPENSIÓN DE PAGOS DE LA SOCIEDAD VENDE-
DORA.

No es precisa la previa anotación de la suspensión de pagos ni la inscripción del nombramiento de los interventores, pudiendo éstos actuar de modo conjunto o no, con ratificación posterior.

*Resolución de 2 de febrero de 1999.
Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5
(BOE 26-2-99).*

TRACTO SUCESIVO. EMBARGO POR DÉBITOS FISCALES.

No es anotable el embargo cuando la finca pertenece ya a persona distinta del deudor, siendo preciso que haya una previa derivación de la acción tributaria.

*Resolución de 6 de febrero de 1999.
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 2
(BOE 26-2-99).*

TRACTO SUCESIVO. RETRACTO ARRENDATICIO.

No es inscribible la sentencia que concede este derecho cuando el pleito se ha seguido contra quien ya no es titular registral.

Registro Mercantil

*Resolución de 23 de octubre de 1998
(BOE 9-12-98).*

S. A. ACUERDOS SOCIALES. CALIFICACIÓN.

La indefinida contradicción entre el título que se califica y otros presentados posteriormente no constituye en sí misma defecto que impida practicar la inscripción.

*Resolución de 28 de octubre de 1998
(BOE 1-12-98).*

MUTUA DE SEGUROS.

La facultad de certificar corresponde al Secretario del Consejo, según el artículo 45 del Reglamento de Ordenación del Seguro Privado.

Resolución de 7 de noviembre de 1998
(BOE 8-12-98).

OFICINA DE INFORMACIÓN.

Cuando no es sucursal de una sociedad norteamericana y su actividad se limita a recoger información y no desarrolla los negocios que forman el objeto fundamental de la empresa, no es inscribible en el Registro Mercantil.

Resolución de 24 de noviembre de 1998.
Registro Mercantil de Segovia
(BOE 8-1-99).

APODERAMIENTO.

Si bien el administrador único de una sociedad puede conceder poderes, no cabe el autopoder, que equivaldría a concederse facultades que ya tiene orgánicamente por Ley.

Resolución de 12 de enero de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XIV
(BOE 11-2-99).

ADMINISTRACIÓN. CONSEJO. REQUISITOS ESTATUTARIOS.

Las reglas de convocatoria del Consejo de Administración de una Sociedad de Responsabilidad Limitada deben contenerse en sus estatutos, siendo necesario fijar la forma y el plazo con que aquélla ha de realizarse.

Resolución de 18 de enero de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XIII
(BOE 11-2-99).

REDUCCIÓN DE CAPITAL. S. A. REQUISITOS DEL ACUERDO.

Es preciso que el balance aprobado por la Junta General cuente con el respaldo de un informe técnico, emitido en forma legal, previa su verificación por Auditores de Cuentas, que acredite que las cuentas presentadas reflejan la auténtica situación patrimonial de la sociedad.

Resolución de 26 de enero de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona XII
(BOE 22-2-99).

PODER. REVOCACIÓN Y OTORGAMIENTO.

No es preciso reseñar el número de protocolo de las escrituras de poder revocadas. Dudas en las facultades conferidas a los nuevos apoderados.

*Resolución de 9 de febrero de 1999.
Registro Mercantil de Madrid V
(BOE 26-2-99).*

CIERRE REGISTRAL. BAJA POR RAZONES FISCALES. TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD.

No cabe la transformación si existe la nota marginal de cierre ordenada por el Delegado de Hacienda. Interpretación del intervalo temporal mínimo para las convocatorias de la junta.

*Resolución de 10 de febrero de 1999.
Registro Mercantil de Madrid V
(BOE 26-2-99).*

JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. PLAZO.

Los quince días que como mínimo deben transcurrir desde la convocatoria a la celebración, se han de contar desde la última publicación.

*Resolución de 11 de febrero de 1999.
Registro Mercantil de Madrid, número 4
(BOE 26-2-99).*

ADMINISTRACIÓN SOLIDARIA. FIJACIÓN ESTATUTARIA DEL NUMERO DE ADMINISTRADORES.

No es preciso fijar su número, pudiendo hacerlo la Junta General.

Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento

*Resolución de 16 de noviembre de 1998
(BOE 17-12-98).*

HIPOTECA MOBILIARIA. MAQUINARIA GRAVADA CON HIPOTECA INMOBILIARIA.

No es posible sobre una maquinaria industrial instalada en un local empresarial sobre el que ya existía una hipoteca inmobiliaria, por estar gravada dicha maquinaria, según el artículo 111 LH, sin que baste la afirmación de que las máquinas no están adscritas al inmueble y pueden separarse.