

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

*Resolución de 9 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 11
(BOE 12-8-98).*

ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Antes de derivar la acción al responsable subsidiario de un tributo es posible, como medida cautelar, tomar anotación de embargo preventivo sobre bienes de dicha persona, a quien se ha notificado el procedimiento.

*Resolución de 13 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Orihuela, número 2
(BOE 12-8-98).*

VIVIENDA FAMILIAR.

Embargo decretado en ejecución de sentencia dictada en juicio de cognición sobre vivienda privativa, sin haberse notificado la demanda al cónyuge del deudor. Es procedente cuando en el propio Registro consta otro domicilio familiar distinto. El Registrador no puede revisar las decisiones judiciales cuando no hay obstáculos derivados del Registro.

*Resolución de 14 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Elche, número 3
(BOE 12-8-98).*

AUTOCONTRATACION.

Hay contraprestación de intereses cuando en una misma persona concurre el doble carácter de prestatario y el de apoderado de los dueños de la finca

que se hipoteca en garantía del préstamo; no es inscribible cuando este conflicto no se ha salvado expresamente en las escrituras de apoderamiento.

Resolución de 15 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de San Feliú de Guixols
(BOE 10-8-98).

HIPOTECA.

Es inscribible el pacto de que en caso de vencimiento anticipado, los intereses se devengarán y puedan liquidarse diariamente. No es admisible el vencimiento anticipado en caso de falta de pago de las contribuciones o impuestos que afecten al préstamo o a la finca hipotecada. Tampoco es admisible el vencimiento anticipado si la finca fuere objeto de cualquier gravamen, enajenación, embargo o administración judicial.

Resolución de 16 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de San Fernando
(BOE 12-8-98).

DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE.

Es inscribible una hipoteca sobre fincas ya inmatriculadas sitas en dicho dominio público en cuanto que no es operación que comporte alteración de sus líneas físicas ni se opone a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Costas.

Resolución de 17 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 7
(BOE 11-8-98).

PREHORIZONTALIDAD.

Es inscribible el pacto por el que los propietarios de varias fincas que se agrupan manifiestan el propósito de construir una edificación y constituir un régimen de propiedad horizontal cuando ésta esté terminada.

Resolución de 18 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Alcira
(BOE 12-8-98).

ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES.

Para hacer valer la preferencia de los créditos del artículo 32 respecto a asientos anteriores es preciso que se obtenga sentencia declarando dicha preferencia a través del juicio de tercera correspondiente.

Resolución de 20 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Granada, número 1
(BOE 12-8-98).

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 sitios 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 21 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Alcañiz
(BOE 12-8-98).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.

Sólo abarca a aquellas peticiones cuya estimación pudiera producir una alteración registral, pero no las que sólo se refieran al cobro de ciertas cantidades. Desestimada la petición de rescisión de una venta, queda sin objeto la anotación practicada, que debe cancelarse y no convertirse en inscripción.

Resolución de 22 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Huelva, número 1
(BOE 12-8-98).

OBRA NUEVA.

Para hacer constar en el Registro las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 hay que justificar, alternativamente, que fueron realizadas de conformidad con la legislación urbanística entonces aplicable y que ya no son procedentes medidas de establecimiento de la legalidad urbanística.

Resolución de 23 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 27
(BOE 15-8-98).

COMPRAVENTA. ELEVACIÓN A PUBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO.

Suspensión de pagos de la sociedad vendedora después de la venta y antes de la escritura. No es precisa la previa anotación de la suspensión de pagos ni la inscripción del nombramiento de los interventores, pudiendo éstos actuar de modo no conjunto, con ratificación posterior.

Resolución de 24 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 32
(BOE 12-8-98).

HIPOTECA.

Si se quiere que varias obligaciones distintas reciban cobertura hipotecaria ha de constituirse una garantía individualizada para cada una de ellas. La simple reunión contable de diversas operaciones de crédito no supone el nacimiento de una obligación sustantiva por el saldo resultante.

Resolución de 25 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Vitoria, número 3
(BOE 19-8-98).

PARTICIÓN HEREDITARIA.

Debe diferenciarse con claridad la participación indivisa de cada uno de los hijos que queda gravada con el usufructo a favor de la madre, aunque en la sucesión abintestato parece claro que la intención de los otorgantes es la distribución igualitaria.

Resolución de 27 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Sabadell, número 2
(BOE 14-8-98).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. PRORROGA.

Caducada la anotación, no puede ser prorrogada, dado el carácter radical y automático de la caducidad, según el artículo 86 LH.

Resolución de 28 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Carmona
(BOE 15-8-98).

DONACIÓN.

No es inscribible una escritura de resolución de donación de varias fincas en virtud de la cual los donantes disponen para sí de los bienes, recuperando el pleno dominio, pretendiendo hacer uso de la facultad de disponer que se reservaron en la escritura de donación (art. 641 frente al 639 del Código Civil).

*Resolución de 29 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 23
(BOE 19-8-98).*

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.

En un mandamiento judicial para su cancelación debe constar la causa, pero la expresión contenida en el mismo de que «se deja sin efecto» se refiere al embargo mismo, de modo que ha de entenderse cumplida en el mandamiento calificado la exigencia de la expresión de la causa de la cancelación que se ordena.

*Resolución de 30 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de El Vendrell, número 2
(BOE 19-8-98).*

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.

No puede prorrogarse cuando el asiento ya aparece cancelado.

*Resolución de 31 de julio de 1998.
Registro de la Propiedad de Ocaña
(BOE 19-8-98).*

TRACTO SUCESIVO.

Para inscribir una sentencia por la que se declara el dominio en favor de los demandantes, cuando aparece que la finca ya estaba inscrita, es preciso haber demandado a todos los titulares registrales, por exigirlo el principio de tracto sucesivo.

*Resolución de 24 de agosto de 1998.
Registro de la Propiedad de Almagro
(BOE 11-9-98).*

HIPOTECA: INTERÉS VARIABLE REMUNERATORIO Y DE DEMORA. EJECUCIÓN.

La garantía hipotecaria de los intereses remuneratorios variables, exige la fijación de un tipo máximo a la cobertura que, en cuanto delimitación del derecho real, opera a todos los efectos, favorables y adversos, y tanto en las relaciones entre acreedor y deudor como en las que se producen entre aquél y el tercer poseedor.

El segundo defecto de la nota, que plantea la misma cuestión en relación con los intereses de demora, señalando además que no se fija tope máximo, debe ser desestimado, ya que la estipulación cuestionada establece el límite en una cantidad máxima que respeta lo dispuesto en el artículo 220 RH.

La cláusula en la que se estipula que los libros del Banco acreedor y el certificado del saldo adeudado harán fe en juicio y fuera de él, no es inscribible en el Registro, porque la determinación de la eficacia probatoria de los documentos y la especificación de los títulos ejecutivos son materias de orden público sustraídas a la autonomía de la voluntad.

*Resolución de 25 de agosto de 1998.
Registro de la Propiedad de Vera
(BOE 11-9-98).*

INVERSIONES EXTRANJERAS.

Por razones de urgencia se puede permitir la formalización de la compra siempre que el inversor manifieste su condición de no residente y acredite su nacionalidad mediante la exhibición del pertinente documento, dejando para un momento posterior la necesidad de tal acreditación.

*Resolución de 1 de septiembre de 1998
(BOE 3-10-98).*

SOCIEDAD CONYUGAL. DISOLUCIÓN.

Es inscribible el pacto incluido en el convenio regulador, que se aprobó judicialmente, de constituir usufructo en favor de la esposa sobre la vivienda que fue familiar, aunque es privativa del marido; también lo es el pacto de que si ese piso se vende, el precio será a mitad de los dos esposos. No es inscribible, por su indeterminación, la atribución del uso del piso a los hijos «mientras ellos lo necesiten razonablemente». En todo caso, la constitución del usufructo, antes dicho, debe presentarse a liquidación del impuesto.

*Resolución de 4 de septiembre de 1998
(BOE 2-10-98).*

TITULAR REGISTRAL.

Discrepancia entre el nombre del titular en el documento y en el Registro. Cuando es irrelevante y se comprueba la identidad, puede practicarse el asiento.

*Resolución de 5 de septiembre de 1998
(BOE 2-10-98).*

HIPOTECA. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.

Cuando el que presta la garantía es hipotecante no deudor pueden fijarse, a los efectos de los artículos 130 LH y 234 de su Reglamento, dos domicilios para requerimientos: el del deudor y el del hipotecante.

Resolución de 23 de septiembre de 1998
(BOE 17-10-98).

ANOTACIÓN DE EMBARGO. URBANISMO.

No se puede anotar un embargo, decretado en juicio seguido contra una junta de compensación, sobre fincas resultantes de la ordenación urbanística que aparecen ya inscritas a favor de personas distintas que no han sido demandadas en el procedimiento.

Resolución de 24 de septiembre de 1998
(BOE 17-10-98).

PARTICIÓN HEREDITARIA.

Cuando no se atiene a lo dispuesto en el testamento y hay una clara disparidad en las adjudicaciones, debe exteriorizarse el completo negocio celebrado que justifique jurídicamente el resultado perseguido.

Resolución de 25 de septiembre de 1998
(BOE 17-10-98).

PARTICIÓN HEREDITARIA EN CATALUÑA.

Por discutirse sobre la validez de un legado según su legislación especial, la Dirección General se declara incompetente para resolver, ya que el recurso se decide por el Tribunal Superior de Justicia por tratarse de Derecho Civil especial.

Registro Mercantil

Resolución de 10 de julio de 1998.
Registro Mercantil de Madrid VIH
(BOE 12-8-98).

SOCIEDAD ANÓNIMA LABORAL.

No son inscribibles los acuerdos sociales previos cuando en la hoja social aparece extendida la nota de haber quedado disuelta la sociedad de conformidad con la Disposición Transitoria 6.^a de la Ley de S.A., aunque esta sociedad tenga carácter laboral y se acredite que en su momento se adoptaron y ejecutaron los acuerdos de aumentar el capital social en tiempo oportuno, pero sin haberse inscrito tales actos.

Resolución de 15 de julio de 1998.
Registro Mercantil de Madrid XII
(BOE 11-8-98).

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. JUNTA GENERAL.

El plazo de quince días de convocatoria se inicia a la publicación del anuncio, incluyéndose éste en el cómputo.

Resolución de 16 de julio de 1998.
Registro Mercantil de Madrid VII
(BOE 10-8-98).

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

No se puede inscribir el acuerdo social de aprobación del balance final de liquidación, cuando de éste resulta la existencia de acreedores sociales, en tanto no se paguen los respectivos créditos o se aseguren suficientemente a satisfacción de dichos acreedores.

Resolución de 25 de julio de 1998.
Registro Mercantil de Madrid XVI
(BOE 12-8-98).

S. A. JUNTA GENERAL.

No son inscribibles los acuerdos sociales documentados en certificación que se contiene en la correspondiente escritura, cuando se presenta acta autorizada por otro Notario que contradice el contenido de dichos acuerdos, en tanto no se decida judicialmente sobre su respectiva exactitud.

Registro Mercantil de Huelva
(BOE 15-8-98).

S. A. ADMINISTRADORES.

Para inscribir un acuerdo de nombramiento mediante certificación expedida por el propio nombrado, es preciso acompañar notificación fehaciente al anterior titular, que permita a éste reaccionar ante una posible falsedad (art. 111 del Reglamento del Registro Mercantil). Posibilidad de la inscripción una vez presentada la querella.

Resolución de 26 de agosto de 1998.
Registro Mercantil de Valencia II
(BOE 11-9-98).

S. A. ADAPTACIÓN DE ESTATUTOS. REACTIVACIÓN.

Tomados los acuerdos para adaptar los estatutos a la nueva legislación, pero presentada la escritura cuando la hoja de la sociedad ya había sido

cancelada, es preciso proceder a la reactivación, con todos sus requisitos, para poder inscribir los actos de dicha adaptación.

Resolución de 25 de agosto de 1998.
Registro Mercantil de Madrid XVII
(BOE 28-9-98).

S. A. CAPITAL SOCIAL. AMPLIACIÓN CON CARGO A RESERVAS LIBRES.

Es inscribible un acuerdo de aumento del capital social realizado con cargo a reservas y elevado a público mediante escritura a la que se incorpora un balance verificado por un auditor de cuentas designado por los administradores, subsanada por otra que incorpora un balance idéntico verificado por otro auditor nombrado por el Registrador Mercantil.

Resolución de 27 de agosto de 1998.
Registro Mercantil de Madrid III
(BOE 28-9-98).

S. R. L. ADMINISTRADORES.

La Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada no exige que en los estatutos se exprese el número de integrantes del órgano de administración, pero cuando haya varios administradores es necesario que se precise la forma en que se ejercerá por los mismos el poder de representación, por exigirlo el artículo 62.2 de la Ley.

Resolución de 28 de agosto de 1998.
Registro Mercantil de Vitoria
(BOE 28-9-98).

SOCIEDAD UNIPERSONAL.

No es inscribible una escritura de constitución de sociedad unipersonal de responsabilidad limitada otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, porque la 12.ª Directiva del Consejo de la Comunidad Europea, de 21 de diciembre de 1989, no contenía una regulación suficiente.

Resolución de 29 de agosto de 1998.
Registro Mercantil de Barcelona XVI
(BOE 28-9-98).

SOCIEDAD UNIPERSONAL.

No es inscribible una escritura de constitución de una sociedad unipersonal de responsabilidad limitada otorgada antes de la entrada en vigor de la

Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, porque la 12.^a Directiva del Consejo de la Comunidad Europea, de 21 de diciembre de 1989, no contenía una regulación suficiente.

*Resolución de 31 de agosto de 1998.
Registro Mercantil de Barcelona VI
(BOE 29-9-98).*

S. A. CIERRE REGISTRAL.

Cerrada la hoja registral de la sociedad por incumplimiento de lo establecido en los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades, no pueden practicarse otras inscripciones en dicha hoja en tanto no se cancele la nota marginal motivada por el mandamiento de la Agencia Tributaria.

*Resolución de 2 de septiembre de 1998
(BOE 2-10-98).*

S. A. ACUERDOS SOCIALES.

La convalidación de un acuerdo que se declaró nulo requiere el consentimiento unánime de todos los socios, pues en otro caso la ratificación sanatoria sería en realidad un nuevo acuerdo cuya eficacia sólo se produce desde el momento en que es válidamente adoptado.

Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento

*Resolución de 11 de julio de 1998.
Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de Valencia
(BOE 11-8-98).*

CANCELACIÓN.

Puede practicarse la de una prenda sin desplazamiento que aseguraba el fraccionamiento de liquidaciones tributarias mediante documento de la Agencia Tributaria en el que conste el pago de las deudas aseguradas.

*Resolución de 28 de julio de 1998.
Registro de Hipoteca Mobiliaria de Totana
(BOE 15-8-98).*

HIPOTECA MOBILIARIA.

No es inscribible la hipoteca mobiliaria que constituye de modo unilateral el deudor que se reconoce como tal frente a diversos acreedores, procediendo a una novación unilateral de las deudas por otra nueva, en garantía de la cual ofrece una sola hipoteca global.