

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

*Resolución de 5 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Santander, número 1
(BOE 7-7-98).*

ELEMENTO COMÚN DE UN EDIFICIO.

Lo es el patio anejo, según los artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, aplicables por imperativo de la Disposición Transitoria 1.^a de esta Ley. La enajenación de algunos pisos no significa que el patio quede como privativo del elemento que se ha reservado el vendedor.

*Resolución de 6 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5
(BOE 7-7-98).*

HIPOTECA FLOTANTE.

La simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito entre dos personas carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, por lo que no es susceptible de garantizarse con hipoteca.

*Resolución de 8 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Las Rozas
(BOE 7-7-98).*

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.

Pueden cancelarse, sin necesidad de la providencia ejecutoria del artículo 83 LH, cuando había una opción de compra anterior que se consuma, cuando se acredite el depósito del precio de la venta a disposición de los titulares de los derechos posteriores que traigan causa del vendedor.

Resolución de 13 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Madrid, número 5
(BOE 18-7-98).

PROPIEDAD HORIZONTAL. DESAFECTACION Y VENTA DE PORTERÍA.

No es necesario el consentimiento de los acreedores hipotecarios de los pisos para la enajenación del elemento común, pero la hipoteca subsiste sobre ésta en una cuota equivalente a la que correspondía a los pisos sobre tal elemento común.

Resolución de 15 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Madrid, número 23
(BOE 20-7-98).

ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

La renuncia a los derechos que de este negocio hace el arrendatario, especialmente el de opción de compra, no es título adecuado para cancelar el asiento respectivo cuando sobre el derecho de dicho arrendatario financiero pesan determinados embargos.

Resolución de 17 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Puerto de Santa María, número 1
(BOE 21-7-98).

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. CANCELACIÓN DE ASIENTOS.

Resuelto el derecho por renuncia del arrendatario, no se pueden cancelar los asientos posteriores en favor de terceros sin el consentimiento de sus titulares o sentencia en juicio entablado contra los mismos.

Resolución de 16 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 1
(BOE 21-7-98).

ARRENDAMIENTO FINANCIERO. CANCELACIÓN DE ASIENTOS.

Resuelto el arrendamiento por sentencia, no es posible cancelar los asientos posteriores en favor de terceros sin que consientan sus titulares o haya la oportuna sentencia en juicio entablado contra éstos.

Resolución de 23 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Vera
(BOE 23-7-98).

PROPIEDAD HORIZONTAL.

Presupone siempre la previa inscripción del edificio que se divide, sin discrepar de la descripción contenida en el título que se presenta.

Resolución de 25 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 11
(BOE 23-7-98).

TRACTO SUCESIVO.

No se puede anotar el uso y disfrute de una vivienda familiar adjudicado en favor de la esposa en un juicio de separación cuando dicha vivienda aparece inscrita en favor de distintas personas que no fueron parte en el procedimiento ni aparecen demandadas en el mismo.

Resolución de 26 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Badalona, número 2
(BOE 23-7-98).

ANOTACIÓN PREVENTIVA. PRORROGA.

No es posible practicar la prórroga una vez haya transcurrido el plazo de vigencia y haya sido cancelada la anotación por caducidad.

Resolución de 27 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Badalona, número 2
(BOE 23-7-98).

ANOTACIÓN PREVENTIVA. PRORROGA.

No es posible practicar la prórroga una vez haya transcurrido el plazo de vigencia y se haya cancelado la anotación por su caducidad.

Resolución de 29 de junio de 1998
Registro de la Propiedad de Badalona, número 2
(BOE 27-7-98).

ANOTACIÓN DE EMBARGO. DURACIÓN. PRORROGA.

No es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo una vez transcurridos los cuatro años de su vigencia, habiéndose producido su caducidad antes de la presentación del mandamiento que ordena dicha prórroga (art. 86 LH).

Resoluciones de 30 de junio y de 1 y 2 de julio de 1998
Registro de la Propiedad de Badalona, número 1
(BOE 27 y 28-7-98).

ANOTACIÓN DE EMBARGO. DURACIÓN. PRORROGA.

No es posible prorrogar una anotación preventiva de embargo una vez transcurridos los cuatro años de su vigencia, habiéndose producido su caducidad antes de la presentación del mandamiento que ordena dicha prórroga (art. 86 LH).

Resolución de 3 de julio de 1998
Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número 2
(BOE 25-7-98).

TRACTO SUCESIVO.

No es posible practicar una anotación preventiva de embargo sobre finca inscrita a favor de persona distinta del demandado.

Resoluciones de 4 y 6 de julio de 1998
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 12
(BOE 25 y 28-7-98).

ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.

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 7 de julio de 1998
Registro de la Propiedad de Játiva
(BOE 31-7-98).

HIPOTECA.

No precisa la autorización judicial la hipoteca constituida por la madre en representación de sus hijos menores, cuando el crédito está destinado a atender el pago de la compra de la finca, considerando la naturaleza unitaria que conforma un solo negocio complejo.

Resolución de 8 de julio de 1998
Registro de la Propiedad de Elda
(BOE 27-7-98).

ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE USUFRUCTO.

Cuando el usufructo pertenece a una sociedad de gananciales en la que ha fallecido uno de los cónyuges, es preciso demandar a sus herederos, además de al cónyuge sobreviviente.

Registro Mercantil

Resolución de 3 de junio de 1998
Registro Mercantil de Cantabria
(BOE 7-7-98).

REGISTRO DE BUQUES.

La Disposición Final 2.^a de la Ley 19/1989, de 25 de julio, establece que estos Registros continuarán rigiéndose por las normas de los Registros Mercantiles. Por ello el recurso gubernativo ha de interponerse directamente ante el Registrador, con posible apelación a la Dirección General, quedando al margen el Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

Resolución de 4 de junio de 1998
Registro Mercantil de Madrid, número XIII
(BOE 3-7-98).

S.A. ADMINISTRADORES.

Su nombramiento surte efectos desde el momento de la aceptación, pues la inscripción en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no como constitutiva en el artículo 125 de la Ley de S.A.

Resolución de 9 de junio de 1998
Registro Mercantil de Barcelona, número V
(BOE 14-7-98).

S.A. DISOLUCIÓN.

Aprobado el balance final por la Junta General y practicadas las publicaciones debidas, es bastante garantía la afirmación de los liquidadores, junto con la acreditación de la fecha de la publicación, sin perjuicio de depositar en el Registro Mercantil los libros y demás documentos donde constarán las circunstancias relativas al acuerdo de aprobación del balance.

Resolución de 10 de junio de 1998
Registro Mercantil de Madrid, número XV
(BOE 14-7-98).

S.R.L. ADMINISTRADORES.

La Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada se caracteriza por una amplia libertad en materia de determinar los administradores, pues no exige la

especificación estatutaria de su número, ni del máximo y mínimo, salvo para el supuesto del Consejo de Administración (arts. 12, 13 y 57 de dicha Ley).

Resolución de 11 de junio de 1998
Registro Mercantil de Navarra
(BOE 14-7-98).

S.A. UNIPERSONAL.

La declaración de unipersonalidad, en los casos de la Disposición Transitoria 8.^a de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, además de una certificación expedida por el secretario, requiere el visto bueno del presidente, que añade una garantía más a la veracidad y exactitud de lo relatado.

Resolución de 12 de junio de 1998
Registro Mercantil de Madrid, número XVII
(BOE 21-7-98).

RECURSO GUBERNATIVO. DESISTIMIENTO.

Se rechaza el desistimiento del recurso pendiente de resolución hasta que se dicte la que proceda.

Resolución de 18 de junio de 1998
Registro Mercantil de Murcia
(BOE 18-7-98).

S.A. CONSTITUCIÓN.

Las aportaciones sociales consistentes en una empresa o elementos no dinerarios, requieren su valoración en un informe elaborado por experto independiente (art. 38 de la Ley de S.A.).

Resolución de 19 de junio de 1998
Registro de Ventas a Plazos de Valencia
(BOE 23-7-98).

REGISTRO DE VENTAS A PLAZOS.

Caducada la vigencia temporal del asiento no es posible practicar anotación preventiva de demanda sobre los bienes que fueron transmitidos con precio aplazado, según el artículo 24 de la Orden de 15 de noviembre de 1982.

Resolución de 20 de junio de 1998
Registro Mercantil de Madrid, número XVI
(BOE 23-7-98).

S.A. AUDITOR DE CUENTAS.

Una sociedad que no está legalmente obligada a auditar sus cuentas, según el artículo 203.2 de la Ley de S.A., puede nombrar voluntariamente un auditor sin que se requiera una duración mínima del cargo.

Resolución de 24 de junio de 1998
Registro Mercantil de Madrid, número XIII
(BOE 23-7-98).

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. ESTATUTOS.

No es inscribible la cláusula por la que se establece que los socios, cuando así lo acuerde por mayoría ordinaria la Junta General, tendrán la obligación de realizar aportaciones en metálico suplementarias a la de capital, que no altera la cifra de éste, hasta un máximo de veinte veces el valor nominal de las participaciones de que sea titular cada uno de ellos, a fin de cubrir las necesidades de tesorería, siendo estas prestaciones de carácter no retribuido y restituibles cuando la situación de tesorería de la sociedad lo permita y así lo acuerde la Junta General.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por BASILIO J. AGUIRRE FERNÁNDEZ y JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

COMENTARIO DE LA RESOLUCIÓN DE 25-6-1997 (SEPARACIÓN DE HECHO Y LEGÍTIMA VIUDAL: PERSPECTIVA JURÍDICO-CIVIL Y PROBLEMAS DE CALIFICACIÓN REGISTRAL)

ABINTESTATO CON PADRES Y CÓNYUGE SEPARADO DE HECHO.—EN EL PRESENTE CASO, EN EL QUE HA RECAÍDO SENTENCIA DE SEPARACIÓN COMUNICADA AL PRESENTANTE DE LA DEMANDA CONSENTIDA POR EL OTRO CÓNYUGE CUYO FALLECIMIENTO MOTIVA SU ARCHIVO, DADO EL DESFASE ENTRE LOS PRECEPTOS RELATIVOS A LA MATERIA —LEGÍTIMA DEL VIUDO Y SEPARACIÓN CONYUGAL— HAY QUE CONCLUIR QUE LA PERDIDA DE LOS DERECHOS LEGÍTIMARIOS DEL VIUDO HA DE SER CONSECUENCIA DE UNA SENTENCIA, LO QUE OBLIGA A CONFIRMAR LA NOTA DE CALIFICACIÓN QUE RECHAZA LA INSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE ADJUDICACIÓN DE LA ÚNICA FINCA A LOS PADRES AL ENTENDER EL NOTARIO RECURRENTE QUE EXISTE UNA SEPARACIÓN DE HECHO ACORDADA FEHACIENTEMENTE, ARTÍCULOS 945 Y 834 Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO CIVIL, QUE PRIVA A LA VIUDA DE SU LEGÍTIMA. (RESOLUCIÓN DE 25 DE JUNIO DE 1997. BOE DE 24 DE JULIO DE 1997.)

RESOLUCIÓN de 25 de junio de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ignacio Fuentes López, Notario de Madrid, contra la negativa de don Juan Antonio Cuadrado Cánovas, Registrador de la Propiedad de Madrid, número 10, a ins-