

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

*Resolución de 24 de abril de 1998
(BOE 27-5-98).*

EXPEDIENTE DE DOMINIO INMATRICULADOR DE FINCA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Debe constar la firmeza del auto que lo aprueba. El expediente es título hábil para inmatricular una finca constituida en régimen de propiedad horizontal, aunque no haya sido instado por todos los cotitulares. Si el expediente está aprobado por el juez, la calificación no puede alcanzar a los trámites del procedimiento, según ordena el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

*Resolución de 27 de marzo de 1998
(BOE 1-5-98).*

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

No se puede practicar cuando la finca aparece inscrita en favor de persona distinta del demandado.

No se juzga sobre la aplicabilidad de una norma especial de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña.

*Resolución de 3 de abril de 1998
(BOE 5-5-98).*

ESTATUTO DE LOS TRABAJADORES

Prelación del crédito salarial del artículo 32 en relación con otros asientos posteriores de hipoteca o embargo sobre la finca.

Resolución de 30 de marzo de 1998
(BOE 1-5-98).

HIPOTECA UNILATERAL

No es inscribible cuando el deudor se limita a fijar el importe cuantitativo total de las diversas deudas que tiene frente a varias entidades bancarias, porque no se cumplen los requisitos del principio de especialidad.

Resolución de 4 de mayo de 1998
(BOE 29-5-98).

INMATRICULACION POR EL ARTICULO 205 DE LA LEY HIPOTECARIA

Si el Registrador tiene duda fundada sobre si la finca a inmatricular es parte de otra ya inscrita, debe procederse con arreglo a lo que dispone el artículo 300 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 306 del mismo.

Resolución de 5 de mayo de 1998
(BOE 29-5-98).

PLAZO PARA RECURSO GUBERNATIVO

Puede presentarse nuevamente un título antes denegado, a efectos de contar el plazo del artículo 113 del Reglamento Hipotecario a partir de la nueva nota de calificación.

Resolución de 6 de mayo de 1998
(BOE 27-5-98).

OPCIÓN DE COMPRA

Inscrito este derecho real, la transmisión que se produzca en ejercicio del mismo prevalece sobre los actos dispositivos posteriores realizados por el concedente, procediendo la cancelación de los asientos correspondientes.

Resolución de 7 de mayo de 1998. Registro de la Propiedad de Ibiza, número 2
(BOE 1-6-98).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA

Puede practicarse, pues, en el número 3 del artículo 42 LH. Deben comprenderse los supuestos en que se solicite la ejecución de una sentencia, siempre que dicha ejecución haya de producir efectos registrales.

Resolución de 11 de mayo de 1998. Registro de la Propiedad de Laredo (BOE 9-6-98).

AUTOCONTRATACION

No es inscribible una escritura de partición hereditaria otorgada por un coheredero en nombre de otro en virtud de poder insuficiente, pues éste no contempla, autorizándolo expresamente, el supuesto de contraposición de intereses.

Resolución de 12 de mayo de 1998. Registro de la Propiedad de Burgos, número 3 (BOE 9-6-98).

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS DEL REGISTRO

Se precisan documentos o certificaciones auténticas del expediente seguido en la expropiación forzosa para rectificar el asiento correspondiente de una finca en el sentido de hacer constar en él la posible reversión.

Resolución de 16 de mayo de 1998. Registros de la Propiedad de Barcelona, números 8 y 11 (BOE 8-6-98).

HIPOTECA UNILATERAL

Si está sometida a condición suspensiva debe acreditarse el cumplimiento de ésta. Siendo nueve los acreedores si ha sido aceptada sólo por siete de ellos, se puede cancelar respecto a los otros dos no aceptantes.

Resolución de 18 de mayo de 1998. Registro de la Propiedad de Toro (BOE 8-6-98).

EXPEDIENTE DE DOMINIO

El Registrador no puede examinar las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición del derecho por el que inste el expediente.

Resoluciones de 19 y 20 de mayo de 1998. Registros de la Propiedad de Sevilla, números 9 y 11 (BOE 11-6-98).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

Puede tomarse sobre los bienes del consejero-delegado de una sociedad, como responsable subsidiario de un tributo, cuando media providencia expre-

sa de la Agencia Tributaria por no existir activos inmobiliarios en dicha sociedad para cubrir la deuda.

*Resolución de 21 de mayo de 1998.
Registro de la Propiedad de Marbella, número 1
(BOE 18-6-98).*

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 28 de mayo de 1998.
Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera
(BOE 18-6-98).*

HIPOTECA. SUBROGACIÓN REAL EN REPARCELACION URBANÍSTICA

La hipoteca existente sobre la finca de origen se traslada a las fincas resultantes y la ejecución puede realizarse entendiendo referida a estas últimas la adjudicación correspondiente.

*Resolución de 29 de mayo de 1998. Registro de la Propiedad de Baracaldo
(BOE 18-6-98).*

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DURACIÓN DE LA PRORROGA
ORDENADA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL

Por analogía con el artículo 157 LH debe entenderse que la anotación prorrogada conserva su vigencia hasta seis meses después del auto aprobatorio del remate que pone fin al procedimiento ejecutivo.

*Resolución de 1 de junio de 1998. Registro de la Propiedad de Santa Fe
(BOE 30-6-98).*

EXCESO DE CABIDA

El artículo 298.5.º del Reglamento Hipotecario requiere en todo caso que el Registrador no tenga duda fundada sobre la identidad de la finca.

Resolución de 2 de junio de 1998. Registro de la Propiedad de Santa Fe (BOE 30-6-98).

EXCESO DE CABIDA

Para evitar dobles inmatriculaciones, el Registrador debe extremar la prudencia. El artículo 298.5.º del Reglamento Hipotecario exige en todo caso que no haya duda sobre la identidad de la finca.

Registro Mercantil

Resolución de 16 de abril de 1998 (BOE 5-5-98).

S.A. ADAPTACIÓN DE ESTATUTOS

El acta de los acuerdos de la Junta General debe aprobarse en la forma determinada en el artículo 113 del Reglamento del Registro Mercantil, expresando la forma en que se tomaron dichos acuerdos.

Resolución de 17 de abril de 1998 (BOE 6-5-98).

S.R.L. OBJETO SOCIAL

Hay indeterminación cuando se refiere a operaciones sobre «bienes muebles» en general, sin señalar actividades concretas.

Resolución de 20 de abril de 1998 (BOE 7-5-98)

S.R.L. CONSTITUCIÓN

Constancia en la escritura de los datos personales de los otorgantes que no son socios y del concepto de las aportaciones no dinerarias. Reproducción parcial de normas legales en los Estatutos.

Resolución de 29 de abril de 1998 (BOE 14-5-98).

S.R.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL

Se precisa escritura pública para inscribir en el Registro Mercantil la declaración de unipersonalidad.

Resolución de 8 de mayo de 1998. Registro Mercantil de Málaga (BOE 9-6-98).

S.A. REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL

El acuerdo, para que sea válido, ha de tomarse por el quorum de socios que se señala como necesario para este caso en los estatutos sociales.

Resolución de 9 de mayo de 1998. Registro Mercantil de Madrid XVI (BOE 9-6-98).

S.A. REDUCCIÓN DE CAPITAL SOCIAL. TRANSFORMACIÓN EN SOCIEDAD LIMITADA. LEGITIMACIÓN PARA RECURRIR

Ha de constar en la escritura que los acreedores no han ejercitado su derecho a oponerse a la reducción. Si la Sociedad Anónima se transforma en otra de responsabilidad limitada, deben acompañarse necesariamente los balances que sirven de base a la transformación.

Resolución de 13 de mayo de 1998. Registro Mercantil de Madrid XVII (BOE 9-6-98).

S.A. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD

Cuando se disuelve por aplicación de la Disposición Transitoria 6.^a del Texto Refundido de la Ley, debe procederse a la convocatoria judicial de la junta, al haber caducado los cargos de los administradores (arts. 126 LSA y 145 del Reglamento del Registro Mercantil).

Resolución de 14 de mayo de 1998. Registro Mercantil de Sevilla (BOE 18-6-98).

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA: DENOMINACIÓN. AUTOCONTRATACION

No es aceptable la denominación «Instituto Universitario» porque induce a confundirla con centros integrados en la Universidad. No se da la autocontratación cuando las facultades conferidas son tan precisas que no entrañan riesgo para el representado.

Resolución de 23 de mayo de 1998. Registro Mercantil de Asturias (BOE 18-6-98).

S.R.L. CONSTITUCIÓN

Es defectuosa la redacción de los estatutos que no determina con claridad el quorum de la segunda convocatoria de la junta. La conservación de docu-

méritos no puede confiarse al secretario de la junta que no es cargo permanente; corresponde al secretario del Consejo de Administración. Deben expresarse claramente las incompatibilidades de los administradores con el desempeño de cargos públicos. Debe constar de modo expreso la duración del cargo de los administradores.

Resolución de 25 de mayo de 1998. Registro Mercantil de Barcelona, número X (BOE 18-6-98).

S.A. CONSEJERO-DELEGADO. QUORUM PARA SU NOMBRAMIENTO

El artículo 141.2 de la Ley de S.A. exige la mayoría de las dos terceras partes de los componentes del consejo, cifra que debe redondearse por exceso.

Resolución de 26 de mayo de 1998. Registro Mercantil de Madrid, número XVI (BOE 18-6-98).

S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL

La declaración de unipersonalidad debe ser realizada por quien ostente, según el Registro, la facultad de certificar de la sociedad y no por el socio único.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA, JESÚS CUÉLLAR MARÍN
y M.ª EMILIA ADÁN GARCÍA

RECURSO GUBERNATIVO SOBRE LA INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN 19-7-96. LA PRACTICA DE TODA INSCRIPCIÓN IMPLICA LA PREVIA CALIFICACIÓN DEL TÍTULO QUE LA MOTIVA Y CASO DE SER ESTA NEGATIVA EN TODO O EN PARTE, HAY LUGAR PARA EL RECURSO GUBERNATIVO. DEBEN ACCEDER AL REGISTRO EN SU INTEGRIDAD LOS DOS PRIMEROS PÁRRAFOS DEL ARTICULO 2 DE LOS ESTATUTOS, TAL Y COMO ORDENA LA RESOLUCIÓN QUE SE CUMPLE, SIN QUE PUEDA INTERPRETARSE QUE SOLO ES INSCRIBIBLE —PRESCINDIENDO DEL RESTO— LO QUE APARECE ENTRECORTADO EN EL HECHO PRIMERO DE LA MISMA. (RESOLUCIÓN DE 20 DE JUNIO DE 1997. BOE DE 19 DE JULIO DE 1997.)

RESOLUCIÓN de 20 de junio de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ramón Vázquez Fidalgo, en nombre y representación de «Iberprodex, Sociedad Limitada», contra la negativa de don José María Rodríguez Barrocal, Registrador Mercantil de Madrid, número XVI, a rectificar una inscripción.