

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

*Resolución de 17 de diciembre de 1997
(BOE 17-2-98)*

ESCRITURA OTORGADA POR ADMINISTRADOR ÚNICO NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

Suprimida en el actual Reglamento del Registro Mercantil la norma del artículo 68 del anterior que declaraba obligatoria tal inscripción previa, son válidas las actuaciones jurídicas que en nombre de la SA realice el administrador desde la aceptación del cargo válidamente conferido (art. 25 de la Ley SA), por lo que el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad.

*Resoluciones de 5 y 7 de enero de 1998
(BOE 27 y 29-1-98)*

DIVISIBILIDAD DE HIPOTECA QUE GRAVA UNA PLANTA DE GARAJE CUANDO SE VENDE UNA CUOTA INDIVISA

Cuando se trata de la venta de una cuota indivisa de una planta de garaje que no se delimita, al señalarse únicamente el uso exclusivo de una plaza que sólo se identifica por un número, no se puede distribuir la hipoteca que grava la totalidad del garaje porque no se dan los supuestos del artículo 123 de la Ley Hipotecaria, ya que no se produce una verdadera división material de la finca gravada. Esas plazas no pueden ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal; al no existir, por tanto, verdadera división del local, no cabe la distribución de la hipoteca que lo grava.

Resolución de 8 de enero de 1998
(BOE 11-2-98)

DISTRIBUCIÓN DE HIPOTECA ENTRE VIVIENDA Y CAMAROTE

Aunque ambos elementos puedan estar unidos físicamente, si aparecen inscritos en el Registro como fincas independientes, es preciso distribuir la responsabilidad hipotecaria. Para corregir el error que existía en el asiento en que se describían juntos los dos elementos dichos, a pesar de ser distintos y con cuotas diferenciadas en la división horizontal, se procedió por el Registrador a segregar el camarote en virtud de la escritura de compra que sirvió de antetítulo a la hipoteca. Una vez realizada la segregación, es preciso atender a la presunción de exactitud del Registro y por ello ha de entenderse que estamos ante dos fincas independientes, de modo que para la inscripción de la hipoteca constituida sobre ellas se precisa la distribución entre ambas del crédito hipotecario por imperativo de los artículos 110 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento.

Resolución de 13 de enero de 1998
(BOE 11-2-98)

URBANISMO. INSCRIPCIÓN DE PROYECTO DE COMPENSACIÓN. CALIFICACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

No es inscribible el proyecto de compensación que se ha tramitado como si toda la unidad de actuación perteneciera a un propietario único, cuando una de las fincas registrales aparece inscrita a favor de otra persona distinta, por lo que debió constituirse la Junta de Compensación para respetar los derechos de ese titular registral, amparado tanto por la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, como por el tracto sucesivo (art. 20). El Ayuntamiento aprobó el proyecto alegando que asumía la representación de los interesados en la finca cuestionada, basándose en el inaplicable artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, que sólo se refiere al procedimiento de cooperación.

El Registrador tiene facultad para calificar, pues no se cuestiona la validez intrínseca del acto administrativo, sino la congruencia de dicha resolución con el procedimiento seguido y el desconocimiento de los pronunciamientos registrales, aspectos claramente recogidos en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento.

Resolución de 11 de febrero de 1998
(BOE 3-3-98)

HIPOTECA. EJECUCIÓN EXTRA JUDICIAL. INTERESES REMUNERATORIOS Y DE DEMORA

Cuando el préstamo garantizado no devenga intereses remuneratorios, pero sí moratorios aunque éstos no son objeto de la cobertura hipotecaria, sólo puede ejercitarse la acción para el cobro de la cantidad garantizada, sin in-

cluir los intereses de demora. Es inscribible la enajenación realizada, pero no se pueden cancelar los asientos posteriores si no consta el depósito del exceso del precio a disposición de los titulares de dichos asientos.

Resolución de 12 de febrero de 1998
(BOE 3-3-98)

ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER

No se puede practicar cuando la finca esté inscrita a favor de persona distinta de aquéllos que figuran en el mandamiento. Calificación de documentos judiciales.

Resolución de 24 de febrero de 1998
(BOE 14-3-98)

CONDICIÓN RESOLUTORIA SOBRE PARTE INDIVISA. EFECTOS CANCELATORIOS

Dividida la finca posteriormente y fijada la pendencia resolutoria sólo sobre una de las nuevas fincas resultantes, el gravamen sólo recae sobre la señalada; no se pueden cancelar los asientos posteriores si no se ha demandado a todos los titulares interesados.

Registro Mercantil

Resolución de 9 de diciembre de 1997
(BOE 12-2-98)

SA. DERECHO DE VOTO. NO ES ADMISIBLE SU CESIÓN

No puede reconocerse frente a la sociedad la cesión de los derechos políticos de la acción si se tiene en cuenta: a) Que los preceptos que regulan los derechos de asistencia y voto a las juntas generales tienen siempre al accionista como sujeto de referencia; b) Los evidentes inconvenientes que para el normal funcionamiento de la sociedad se derivarían del desmembramiento de los derechos políticos en favor de personas distintas de los socios; y c) Que en los casos legalmente previstos de disgregación de esos derechos y la cualidad de socio, se requiere de forma categórica previsión estatutaria que así lo reconozca.

Resolución de 16 de diciembre de 1997
(BOE 12-2-98)

SA. ANUNCIOS DE SU ESCISIÓN

Aunque la literalidad de los artículos 242 y 254 de la LSA no presente la claridad que sería deseable, el Centro Directivo los interpreta en el sentido de

que, aparte los tres anuncios del Boletín Oficial del Registro Mercantil, la publicación de un anuncio en cada uno de los periódicos garantiza suficientemente el derecho de los acreedores sociales; otras soluciones, aunque puedan encajar en la literalidad de la norma, resultarían claramente desproporcionadas y excesivas para el interés que tratan de proteger.

Resolución de 9 de enero de 1998
(BOE 27-1-98)

SA. REDUCCIÓN DEL CAPITAL SOCIAL MEDIANTE AMORTIZACIÓN DE ACCIONES

Los riesgos que pueden implicarse en la adquisición por una sociedad de sus propias acciones justifican las cautelas a que ha sido sometida esta operación por el legislador y que constan en la Sección 4.^a del Capítulo IV de la Ley de Sociedades Anónimas. Por esto, y con mayor razón, no se pueden omitir determinadas exigencias formales en la convocatoria que garanticen el derecho de información de los accionistas y que se contienen en el artículo 144. En el caso contemplado en el recurso se confirman los defectos señalados de falta del informe justificativo de la propuesta de modificación de los estatutos que dicho artículo 144.1.a) exige imperativamente como uno de los requisitos que han de concurrir para la válida adopción del acuerdo y además el no tener los anuncios de convocatoria de la junta la advertencia exigida en el apartado c) del mismo párrafo 1 del artículo 144.

Resolución de 23 de enero de 1998
(BOE 14-2-98)

SOCIEDAD CON HOJA REGISTRAL CERRADA

No es posible inscribir en el Registro Mercantil una escritura de elevación a público del acuerdo de transformación de una SA en Sociedad de Responsabilidad Limitada cuando su hoja registral se encuentra cerrada por haber causado la misma sociedad baja provisional en el índice de Entidades Jurídicas del Ministerio de Hacienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Impuesto de Sociedades, según consta, al efecto, por nota marginal existente en la hoja registral correspondiente (art. 96 del Reglamento del Registro Mercantil).

Resolución de 13 de febrero de 1998
(BOE 6-3-98)

SA. ACUERDO DE CESE Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

No es inscribible el acta de la junta referente a dicho acuerdo por hallarse cerrada la hoja registral por falta de depósito de cuentas y porque existen dos

Libros-Registro de acciones nominativas, contradictorios entre sí, que ponen en duda la validez del acuerdo.

Resolución de 16 de febrero de 1998
(BOE 5-3-98)

SA LABORAL DEFECTUOSA. FALTA DE CLARIDAD DEL RECURSO.
CONCURRENCIA DE TODOS LOS INTERESADOS PARA RECTIFICAR

Debe desestimarse el recurso cuando, tanto en el escrito de interposición inicial como en el de alzada, el recurrente se limita a una serie de vagas consideraciones, sin concretar los motivos del recurso.

Resolución de 17 de febrero de 1998
(BOE 12-3-98)

SA. DESISTIMIENTO DE RECURSO GUBERNATIVO

Interpuesto por el Presidente del Consejo y desistido en trámite de alzada por el Secretario que fue designado por el Liquidador, procede anular la resolución que lo declaraba desistido, para nuevo examen, al surgir contienda sobre la validez del nombramiento del Liquidador.

Resolución de 18 de febrero de 1998
(BOE 12-3-98)

SA. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. SUSTITUCIÓN DE TÍTULOS
UNITARIOS POR TÍTULOS MÚLTIPLES

El derecho de información que concede a los socios el artículo 144 exige que éstos puedan conocer el informe de los administradores antes de celebrar la junta. En la certificación debe constar el lugar donde se celebró dicha junta y la fecha del informe del Consejo para modificar los estatutos.

Resolución de 19 de febrero de 1998
(BOE 12-3-98)

SRL. USUFRUCTO DE PARTICIPACIONES. RETRIBUCIÓN
DE ADMINISTRADORES. SUMISIÓN PREVIA
A ARBITRAJES PRIVADOS

El usufructo debe regirse por lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Son admisibles diversos medios de retribución de administradores, aunque sean cumulativos. Es inscribible la cláusula de arbitraje privado contenida en los estatutos.

Resolución de 23 de febrero de 1998
(BOE 14-3-98)

**SRL. CONSTITUCIÓN APORTÁNDOSE COMUNIDAD DE BIENES
SIN PERSONALIDAD. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES APORTADOS**

Cuando los aportantes son condueños de los bienes aportados, sin que esa comunidad tenga personalidad jurídica, son ellos, los actuantes en su condición de personas físicas, los que constituyen la sociedad y reciben como tales las participaciones que a cada uno corresponden. Si se aportan bienes o derechos registrables deben describirse individualmente en la escritura.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por JOAQUÍN TORRENTE GARCÍA DE LA MATA
y LEONOR RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

LAS SOCIEDADES CIVILES POR EL OBJETO A QUE SE CONSAGREN, CUYOS PACTOS SE MANTIENEN RESERVADOS ENTRE LOS SOCIOS, ES DECIR, LAS NO COMPRENDIDAS EN EL ARTICULO 1.670 DEL CÓDIGO CIVIL, CARECEN DE PERSONALIDAD JURÍDICA —QUE PUEDEN GANAR CUMPLIENDO LA EXIGENCIA DE FORMA RECONOCIDA EN EL CÓDIGO DE COMERCIO, ESCRITURA PUBLICA E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL— POR LO QUE EL BIEN ADQUIRIDO EN EL PRESENTE CASO DEBERÁ INSCRIBIRSE A FAVOR DE LOS SOCIOS RECOGIENDO EN EL ASIENTO, AL TRATARSE DE UNA COTITULARIDAD ESPECIFICA, LOS PACTOS SOCIALES DE MODO QUE QUEDE CONSIGNADA LA TITULARIDAD, NATURALEZA Y EXTENSIÓN DEL DERECHO QUE SE INSCRIBE. (RESOLUCIONES DE 11 DE DICIEMBRE DE 1997, 31 DE MARZO Y 1 DE ABRIL DE 1997. BOE DE 14 DE ENERO DE 1998 Y 26 DE ABRIL DE 1997.)

RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Feliu Bauza, en nombre de la sociedad civil Ripoll-Feliu, contra la negativa de don Ramón G. Sánchez de Frutos, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 6, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Luisa Feliu Bauza, en nombre de la sociedad civil Ripoll-Feliu, contra la negativa de don Ramón G. Sánchez de Frutos, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 6, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos.—I. El día 10 de mayo de 1991, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Salvador Baile Oliver, los cónyuges don Ignacio Javier López de Armentía y Churruca y doña Liliana