

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

POR JOSÉ ESTEBAN TORRENTE LOSCERTALES

A) Registro de la Propiedad

Resolución de 10 de diciembre de 1997
(BOE 14-1-98).

PROCEDIMIENTO EJECUTIVO ORDINARIO: CANCELACIÓN DE CARGAS ANTERIORES A LA ANOTACIÓN DE EMBARGO

Para cumplir la cancelación de los derechos sobre el bien rematado constituidos después de la hipoteca que se ejecuta y antes de la anotación de embargo, que ordena el juez, debe acreditarse que los titulares de tales derechos supieron desde el inicio que se hacía valer la hipoteca preferente; y que de los autos y anuncios de la subasta resulte con claridad que se está ejecutando la referida hipoteca. Al no darse esta circunstancia, no puede accederse a las cancelaciones solicitadas, aunque debe reconocerse que el defecto no es insubsanable.

Resolución de 11 de diciembre de 1997
(BOE 14-1-98).

COMPRAVENTA POR SOCIEDAD CIVIL

1. La actuación de una sola representación en nombre de las dos partes —autocontrato— requiere la ratificación de los representados.
2. El bien adquirido por la sociedad civil cuyos pactos en parte permanecen secretos, deberá inscribirse en favor de todos los socios al tratarse de una cotitularidad específica.
3. Por no haber sido aportada la escritura de constitución solicitada por el Registrador, no ha podido valorarse debidamente la naturaleza del objeto social —«la compra, tenencia, disfrute y disposición de pisos y viviendas»,

según el título de compra— y debe reiterarse la doctrina del Centro Directivo en el sentido de que las sociedades cuyo objeto sea la realización de actos de comercio quedan sujetas en primer lugar al Código de Comercio sin que para eludir las reglas mercantiles, muchas imperativas, sea bastante acogerse a la sociedad civil.

Resolución de 12 de diciembre de 1997
(BOE 21-1-98).

URBANISMO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA DEL TSJR,
ARTICULO 307 LS

La anotación preventiva solicitada por el expropiado favorecido por la sentencia que anula y retrotrae el acuerdo municipal, podría extenderse en el folio de la nueva finca que ha sustituido a la expropiada, aún cuando la demanda origen de la sentencia se haya dirigido solamente contra la Administración que dictó el acto impugnado, si en el mandamiento del Tribunal Supremo que conoce del asunto por apelación del Ayuntamiento, consta, al menos, que ha tenido lugar el emplazamiento directo y personal de los titulares registrales de las fincas sobre las que se ordena la anotación. En este caso, la falta de tal constancia ha de estimarse defecto subsanable, pues nada se opone a que el emplazamiento tenga lugar después de la interposición de la demanda.

Resolución de 15 de diciembre de 1997
(BOE 17-1-98).

COMO ACREDITAR EN EL REGISTRO EL PREVIO PAGO DEL IMPUESTO
TP, ARTICULO 254 LH

Las normas vigentes en la materia supeditan la inscripción en el Registro de la Propiedad a la previa acreditación del pago de la deuda tributaria, exigencia que suele cumplirse con la nota extendida en el documento por la Oficina Liquidadora competente, medio de prueba que no excluye el empleo de otros previstos en la Ley. En consecuencia, no cabe admitir el criterio del Registrador que suspende la calificación de la escritura de compraventa por carecer de la nota en cuestión y desconoce el valor probatorio de la carta de pago oficial —documento público— que se acompaña y corresponde a dicho documento.

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 S. A. realice el administrador desde la aceptación del cargo válidamente conferido (art. 125, Ley

S. A.), 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 apro-

bó 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.

Resoluciones de 20 y 21 de enero de 1998
(BOE 17-2-98).

HIPOTECA: PACTOS SOBRE ANATOCISMO, INTERESES REMUNERATORIOS, DE DEMORA Y OTROS

Los intereses no satisfechos sólo pueden reclamarse como tales dentro de los límites pactados y nunca englobados en el capital, principio de especialidad, defecto confirmado.

Fijado un máximo de responsabilidad por intereses remuneratorios, que no podrá exceder de cinco años al tipo pactado, no es necesario que dicho máximo corresponda a los intereses de tres años, ni que se especifique plazo, por lo que el defecto insubsanable debatido no puede ser estimado.

Idéntica solución debe adoptarse a la misma cuestión planteada por el Registrador sobre los intereses de demora.

No puede hacerse pronunciamiento alguno sobre el defecto acerca de la situación diferente entre partes y terceros en cuanto al límite de lo asegurado con la hipoteca, por falta de concreción de las específicas referencias que se cuestionan.

Resolución de 22 de enero de 1998
(BOE 17-2-98).

SUCESIÓN EN CATALUÑA

La Dirección General desestima el recurso de apelación interpuesto por el Notario contra el Auto del Presidente del TS de Justicia que ha decidido en una cuestión sucesoria entre causantes e interesados sujetos a la legislación catalana, por imperativo de lo previsto en la Disposición Transitoria sexta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Resolución de 26 de enero de 1998
(BOE 17-2-98).

PARTICIÓN HEREDITARIA EXISTIENDO MENORES

No es inscribible la escritura particional en la que se adjudica su parte a una menor tan sólo en metálico, cuando la composición del patrimonio here-

ditario en cuestión permite la formación de lotes iguales o proporcionales, tales como se colige de los artículos 1.061, 1.062, 1.056 y 841 y siguientes del Código Civil. Los actos comprendidos en la escritura no son de mera partición a los que sería aplicable el artículo 1.060 del Código Civil, sino que evidencian una esencia dispositiva y requieren la autorización judicial prevenida en el artículo 166 del Código Civil.

Resolución de 27 de enero de 1998
(BOE 19-2-98).

CADUCIDAD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES

Resuelto el derecho del concesionario se extingue y debe ser cancelada también la inscripción de un derecho de hipoteca que recaía sobre la concesión. Corresponde al Registrador examinar si se han cumplido las garantías establecidas para los particulares, especialmente las audiencias y notificaciones, aunque teniendo en cuenta la presunción de legalidad y validez de los actos administrativos que establece el artículo 57 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992.

Resoluciones de 28, 29 y 30 de enero y 2 de febrero de 1998
(BOE 18 y 19-2-98).

HIPOTECA. DIVERSOS PACTOS ADMISIBLES

Lo es aquél en que se fijan las reglas para revisar el tipo de interés inicial con una fórmula matemática. No es admisible el pacto de anatocismo, por prohibirlo los artículos 317 y 319 del Código de Comercio y 1.109 del Código Civil. Es admisible la obligación del deudor de asegurar la finca, si se pacta que su incumplimiento puede originar la devolución anticipada del capital pendiente de amortizar; lo mismo ha de estimarse respecto a la obligación de realizar en la finca obras y reparaciones para su conservación. No es inscribible, por obligacional, la carga al deudor de abonar los gastos e impuestos del contrato; los gastos y costes de ejecución si son objeto de garantía y como tal se inscriben expresamente. Es admisible el pacto de que el deterioro de la finca se acredite conjuntamente por un perito del Banco acreedor y otro de la parte deudora, resolviendo la posible discrepancia un arbitro nombrado de mutuo acuerdo y en su defecto designado por el Colegio de Arquitectos. Es también inscribible la estipulación de que el contrato se resuelve por la aparición de cargas no mencionadas que sean preferentes a la hipoteca o por existir un arrendamiento o situación posesoria anterior. No se considera adecuada la prevención hecha en la nota de calificación de que no podrán utilizarse en la ejecución los procedimientos extrajudicial o el judicial sumario, pues llegado ese momento del incumplimiento podrá el acreedor encontrar los títulos necesarios para ejecutar.

B) Registro Mercantil

Resolución de 1 de diciembre de 1997
(BOE 14-1-98).

ABREVIATURA INCLUIDA EN LA DENOMINACIÓN SOCIAL, ARTICULO 398.2 RRM

La norma invocada por el Registrador Mercantil para denegar la inscripción de la constitución de la compañía «Tecnigés Técnica y Gestión Empresarial, S. L.», proscribía el uso mercantil de añadir la abreviatura o anagrama a la denominación social, y lo hace para evitar la dualidad de nombre social, aunque la abreviatura esté integrada por las primeras letras de algunos y no de todos los restantes vocablos que constituyen la denominación social.

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

S.A. 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 calidad de socio, se requiere de forma categórica previsión estatutaria que así lo reconozca.

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

S.A. 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).

S.A. 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 garantizan 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 S.A. 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).

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por VICENTE CARBONELL SERRANO
y JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

NO ES POSIBLE LEGALIZAR EL LIBRO DE ACTAS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS DE PARTE DE UN EDIFICIO, SI DICHA PARTE NO SE HA CONSTITUIDO EN SUBCOMUNIDAD HORIZONTAL O AL MENOS QUE LOS ESTATUTOS PREVEAN ESA POSIBILIDAD. (RESOLUCIÓN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 1994. BOE DE 16 DE DICIEMBRE DE 1994.)

Hechos.—I. Por el Administrador de fincas, colegiado don Miguel Ferrando Perales, se presenta en el Registro de la Propiedad de Xátiva, el 24 de enero de 1994, cuatro escritos solicitando del Registro de la Propiedad la legalización de otros tantos Libros de Actas de Comunidad de Propietarios; dos de ellos referidos al edificio que constituye la finca registral número 23.755, si bien en el escrito se habla de edificio en calle Beata Inés, 10, y edificio en calle Beata Inés, 12; y otros dos referidos al edificio que constituye la finca registral número 24.624, si bien en el escrito se habla de edificio sito en la calle Abu Masaifa, número 23, y edificio en calle en proyecto, sin número, esquina a calle Abu Masaifa.