

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

a) Registro de la Propiedad

Resolución de 24 de octubre de 1997
(BOE 27-11-97).

ANOTACIÓN DE DEMANDA Y SENTENCIA ESTIMATORIA: INSCRIPCIÓN Y CANCELACIONES

Tomada anotación preventiva de la demanda, la sentencia firme que condena al demandado a elevar a público un documento privado de compraventa, en unión de la escritura otorgada en trámite de ejecución, constituyen la titulación adecuada para la práctica de las inscripciones pertinentes y de la cancelación de los actos dispositivos del demandado posteriores a la anotación, sin que —principio de prioridad registral— se precise mandamiento cancelatorio.

Resolución de 4 de noviembre de 1997
(BOE 27-11-97).

RESERVA DE LA FACULTAD DE SEGREGAR DE FINCA CON TITULAR «OB REM», AJENA EN PARTE

La claridad de los términos de la reserva inscrita a favor de la entidad promotora, limitada al terreno que en la finca matriz discontinua ocupen instalaciones y edificaciones programadas en el plan parcial, lleva a confirmar el criterio del Registrador que inscribe parcialmente en cuanto a la superficie de terreno que cumple el requisito enunciado, y exige el consentimiento de todos los cotitulares *ob rem* de la matriz para la segregación de los terrenos no ocupados por edificación alguna, cuya inscripción suspende.

Resolución de 12 de noviembre de 1997
(BOE 9-12-97).

OBRA NUEVA, RPH Y SERVIDUMBRE DE PASO SOBRE VIVIENDA COLINDANTE DE OTRO EDIFICIO

El RPH constituido sobre un edificio de dos plantas en el que la segunda carece de salida a la vía pública o a un elemento común, y la servidumbre de paso en favor de dicha planta sobre la vivienda del edificio contiguo que pertenece al mismo dueño, con cuya constitución se pretende cumplir la exigencia legal, no pueden acceder al Registro de la Propiedad porque el aprovechamiento de la planta segunda no se asegura de modo estable y definitivo, sino que se supedita a una circunstancia coyuntural, cual es la común titularidad de los dos predios; y la servidumbre no está bien delimitada en cuanto al predio sirviente y no se establece sobre los elementos comunes del edificio a que el mismo pertenece.

Resolución de 13 de noviembre de 1997
(BOE 10-12-97).

EJECUCIÓN LABORAL Y QUIEBRA VOLUNTARIA

Una de las excepciones a la acumulación a la quiebra de ejecuciones personales pendientes es la del artículo 246.3 LPL que expresamente proclama la no suspensión de las acciones entabladas por los trabajadores para el cobro de sus créditos pese a la tramitación de un concurso contra el empleador. No hay por eso menoscabo de eventuales preferencias de otros créditos, pues sus titulares pudieron interponer tercera de mejor derecho y anticipar la declaración de quiebra.

Cuestión distinta es la de determinar si el crédito tenía o no carácter salarial; pero se trata de un aspecto que no se ha de decidir en el presente recurso, artículo 117 RH.

b) Registro Mercantil

Resolución de 5 de noviembre de 1997
(BOE 5-12-97).

S.A.: CONCESIÓN AL LIQUIDADOR DE LA FACULTAD DE ENAJENAR INMUEBLES SIN SUBASTA

El acuerdo de la Junta General que autoriza al liquidador de la sociedad disuelta a prescindir del trámite legal de subasta pública —trámite establecido exclusivamente en favor de los socios más que en interés de los acreedores—, no es admisible al no haberse adoptado por la totalidad del capital social.

Resolución de 6 de noviembre de 1997
(BOE 5-12-97).

AUMENTO DE CAPITAL EN SRL NO ADAPTADA. MAYORÍA NECESARIA

La Disposición Transitoria cuarta de la LSRL considera suficiente para la adaptación de Estatutos, la mayoría del capital social, cualesquiera que sean las disposiciones de la escritura o estatutos sobre las mayorías de votación, en el presente caso dos tercios de capital y mayoría de socios en primera convo-

catoria y dos tercios de capital en la segunda. Una interpretación *a sensu contrario* de tal disposición no debe inducir a exigir respecto de los restantes acuerdos las mayorías de votación fijadas en los estatutos no modificados cuando se trata, como en este caso, de cláusula *secundum legem* que se limita a transcribir el contenido de una norma imperativa y en vigor en ese momento. Por ello debe rechazarse el criterio denegatorio del Registrador, toda vez que en el supuesto debatido se ha observado la mayoría exigida por la norma vigente al tiempo de adoptarse el acuerdo.

Resolución de 7 de noviembre de 1997
(BOE 5-12-97).

SRL: DELIMITACIÓN DEL OBJETO SOCIAL, ARTICULO 117.1 RRM

La configuración estatutaria del objeto social —en este caso, todas las actividades inmobiliarias entendidas en su más amplia acepción técnica y práctica— debe realizarse exclusivamente a través de la determinación de las actividades que lo integran, por lo que la referencia posterior del artículo 2 de los Estatutos a actividades materiales y a actos jurídicos, tales como la adquisición, tenencia, explotación y enajenación de toda clase de fincas, que el Registrador Mercantil excluye de la inscripción, aparte de innecesaria y de poner en entredicho el contenido del objeto social, está vedada por el texto reglamentario.

Resolución de 14 de noviembre de 1997
(BOE 12-12-97).

S.A.: PRORROGA DEL CONTRATO DE AUDITORIA

La previsión normativa de que la reelección de auditor pueda hacerse anualmente, permite deducir que finalizado el plazo por el que se hizo el nombramiento inicial, puede mantenerse la relación entre la sociedad y el auditor, pero con la necesidad de renovarla cada año a través de una nueva reelección, interpretación ésta que impide el acceso al Registro Mercantil de la prórroga acordada por tres años en la Junta General.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por ÁNGEL VALERO FERNÁNDEZ-REYES
y JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

ES POSIBLE CONSTITUIR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN UNA «VIVIENDA UNIFAMILIAR», SI NO SE ALTERA EL USO RESIDENCIAL NI EL ASPECTO EXTERIOR DE LA MISMA. (RESOLUCIÓN DE 18 DE JULIO DE 1996. BOE DE 22 DE AGOSTO DE 1996.)

RESOLUCIÓN de 18 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de