

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Registro de la Propiedad

Resoluciones de 4, 10, 11 y 25 de junio: 4, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 28 y 29 de julio
(*BOE* del 5, 7 y 24 de julio y *BOE* de 2 de septiembre de 1997)

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 el 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 25 de junio de 1997
(*BOE*, 24-7-97)

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 pérdida de los derechos legitimarios del viudo ha de ser consecuencia de una sentencia, lo que obliga a confirmar la nota de calificación que recha-

za 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 (arts. 945 y 834 y sigs. CC) que priva a la viuda de su legítima.

Resolución de 1 de julio de 1997
(BOE, 24-7-97)

ADJUDICACIÓN EN JUICIO EJECUTIVO. NOTIFICACIONES
DEL ARTICULO 1.490 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

La omisión de las notificaciones prevenidas en el precepto citado respecto de los titulares de derechos adquiridos con posterioridad a la traba no impide la inscripción del bien rematado porque tales comunicaciones no son un trámite sustancial del proceso, sino simplemente una forma activa e individualizada de publicidad registral para que los indicados titulares conozcan el comienzo de la vía de apremio.

Resolución de 7 de julio de 1997
(BOE, 7-8-97)

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDAR EL TRACTO SUCESIVO

Una de las finalidades del expediente de dominio es la de servir para declarar la adquisición por el promotor del expediente, pero únicamente en aquellas hipótesis en que dicha adquisición no trae causa directa de un titular inscrito y hay ruptura efectiva del tracto y no una sucesión de titularidades inmediatas, como ocurre en el presente caso en el que el promotor ha adquirido directamente del titular registral.

Resolución de 8 de julio de 1997
(BOE, 21-8-97)

ADJUDICACIÓN Y CANCELACIONES EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL
SUMARIO (ART. 131 LH)

La resolución judicial calificada no puede ser más clara sobre cuál sea la finca subastada y adjudicada. Ciertamente existen mejoras realizadas por el hipotecante que pueden plantear dudas (pese a lo previsto en el auto), pero se trata de cuestiones que el Registrador ha de resolver, sin que pueda eludirlas so pretexto de indeterminación.

En cuanto a la cancelación que ordena el mandamiento, el Registrador debe decidir si procede o no cancelar todo o parte de los asientos posteriores a la hipoteca ejecutada. Tampoco en este segundo punto hay un defecto que pueda ser objeto de examen en el presente recurso.

Registro Mercantil

Resolución de 29 de mayo de 1997
(BOE, 1-7-97)

ADAPTACIÓN A LSA. ELECCIÓN DE CONSEJEROS

El artículo 22 de los estatutos que regula la elección de consejeros por la Junta General en igual número por cada uno de los tres grupos de 10.000 acciones hasta completar los tres o seis que forman el Consejo, figura inscrito en el Registro Mercantil, no ha sido modificado en su literalidad y no cabe rechazar ahora su inscripción ya que, al no resultar alteradas por la LSA vigente las normas de la Ley de 1951 relativas a la designación de consejeros, el precepto no precisa adaptación.

Resolución de 20 de junio de 1997
(BOE, 19-7-97)

**RECURSO GUBERNATIVO SOBRE LA INSCRIPCIÓN
DE LA RESOLUCIÓN DE 19 DE JULIO DE 1996**

La práctica de toda inscripción implica la previa calificación del título que la motiva y, caso de ser ésta negativa en todo o en parte, hay lugar para el recurso gubernativo.

Deben acceder al Registro en su integridad los dos primeros párrafos del artículo 2 de los Estatutos, tal y como ordena la resolución que se cumple, sin que pueda interpretarse que sólo es inscribible —prescindiendo del resto— lo que aparece entrecomillado en el hecho primero de la misma.

Resolución de 23 de junio de 1997
(BOE, 22-7-97)

**S.A.: ACUERDOS DE LA JUNTA GENERAL PRORROGADA
A DÍA NO CONSECUTIVO**

El principio de unidad de la Junta, que evita supuestos dudosos de incumplimiento de los requisitos de convocatoria, justifica la interpretación estricta del precepto de la LSA que limita la prórroga a que se lleve a cabo durante uno o más días consecutivos, circunstancia no cumplida en este caso de Junta convocada para el 25 de julio de 1993 que acuerda, según refleja el acta notarial de la misma, solamente la suspensión hasta el día 29.

Resolución de 26 de junio de 1997
(BOE, 23-7-97)

**CONSTITUCIÓN DE «HERMANAS DE LA CARIDAD MADRE ABADESA
Y BEATO PATXI, SOCIEDAD LIMITADA»**

La similitud de la denominación social con otras usadas por entidades religiosas y la alusión a referencias personales son generadoras de confusión y no pueden acceder al Registro.

No cabe entender que se haya infringido la prohibición del RRM de incluir en la denominación social actividades no comprendidas en el objeto social, que, según el artículo 2 de los Estatutos, «lo determina la publicación de libros, revistas, carteles, etc.». (Defecto revocado).

Ha de confirmarse el tercer defecto. El Centro Directivo ha rechazado reiteradamente la utilización de la palabra «etc.» en la enumeración de lo que constituye el objeto, que implicaría la posibilidad de empleo de cualquier otro medio o procedimiento distinto de los enunciados, con la consiguiente indeterminación del objeto.

Resolución de 24 de junio de 1997
(BOE, 24-7-97)

SRA: CIERRE DE LA HOJA POR NO DEPOSITAR LAS CUENTAS ANUALES

La legislación específicamente mercantil no impone de forma general el depósito de cuentas a las SRC simples, sino que excluye de tal obligación a las que tengan al menos un socio no sociedad —en este caso todos— que responda ilimitadamente, por lo que resulta inaplicable un régimen sancionador a una obligación inexistente.

La norma que invoca el Registrador en su informe (Ley 30/1994) no establece ninguna sanción para caso de incumplirse la obligación de depositar las cuentas, y en materia sancionadora no cabe la aplicación analógica.

Resolución de 30 de junio de 1997
(BOE, 24-7-97)

SOCIEDAD ANÓNIMA: RENUNCIA DE CONSEJERO

Es inscribible en el Registro Mercantil la renuncia de los consejeros que justifican la válida convocatoria de la Junta general en cuyo orden del día figura el nombramiento de nuevos administradores; y la eficacia de su dimisión no puede ser condicionada por contingencias posteriores que quedan al margen de la voluntad de los renunciantes.

Resolución de 3 de julio de 1997
(BOE, 31-7-97)

DISOLUCIÓN DE SAL POR APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA LSA. REACTIVACIÓN

La normativa especial de las SAL no es de aplicación al recurso, porque si bien la sociedad recurrente otorgó dentro de plazo el aumento de capital necesario, el documento no se inscribió en el Registro Mercantil.

Procede en consecuencia acudir a la LSA, cuya disposición transitoria 6.^a no declara la extinción de la personalidad de las sociedades anónimas que a 31 de diciembre de 1995 no tengan el capital mínimo, sino exclusivamente su disolución de pleno derecho y la cancelación de oficio de los asientos, fórmula de mecánica registral que respeta de modo transitorio dicha personalidad, por lo que debe confirmarse la denegación acordada por el Registrador Mercantil respecto de las escrituras de ampliación de capital y transformación en sociedad anónima, sin prejuzgar ahora si, como parece, es posible la reactivación de la sociedad disuelta.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLIGO
y JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

LA EXPRESIÓN EN LAS CLAUSULAS DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE QUE ESTA GARANTIZA EL PAGO DE INTERESES REMUNERATORIOS POR UN MÁXIMO «EN PERJUICIO DE TERCEROS», CONFORME AL ARTICULO 114 DE LA LEY HIPOTECARIA, DE EQUIS PESETAS NO ES INSCRIBIBLE, YA QUE EN LAS HIPOTECAS DE SEGURIDAD, COMO SON LAS CONSTITUIDAS EN GARANTÍA DE INTERESES REMUNERATORIOS, NO AUTORIZAN A DISTINGUIR ENTRE PARTES Y TERCEROS. (RESOLUCIÓN DE 26 DE DICIEMBRE DE 1996. BOE DE 6 DE FEBRERO DE 1997.)

Hechos.—I. El «Central Hispano Hipotecario, Sociedad Anónima», concedió a la mercantil «Hotelera Europea Benidorm, Sociedad Anónima», un préstamo de 563.000.000 de pesetas de capital, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don José Luis Perales Sanz, el día 29 de julio de 1993; y para garantizar dicho préstamo la entidad prestataria constituyó primera hipoteca a favor de la entidad bancaria sobre su edificio destinado a hotel, sito en el término municipal de Benidorm, finca registral número 12013 del Registro de la Propiedad de la referida localidad número 2. En la citada escritura se establece: «... Estipulación 2.^a Comisión de apertura e intereses. El préstamo devengará una comisión de apertura del 1 por 100 sobre el principal del mismo, a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez en este acto. El préstamo devengará también, desde el momento de la entrega del capital, un interés que se calculará a todos los efectos que conforme a Derecho sea posible, aplicando al capital pendiente de devolución y por cada período de devengo el tipo de interés vigente. Por período de devengo se entenderá el tiempo real sobre el que se aplica el tipo vigente en cada momento, y por período de interés se entenderá el tiempo en que está vigente un tipo de interés. El primer período de interés estará vigente hasta el día 31 de diciembre de 1993, y durante dicho primer período el tipo de interés será del 13,75 por 100 (trece enteros y sesenta y cinco centésimas de otro entero puntos por ciento). Cada sucesivo período de interés tendrá una duración de un año, computándose éste de fecha a fecha, a excepción del último período, cuya duración se adecuará a la duración total del préstamo. En cada período de interés, será tipo de interés nominal vigente el resultante de añadir un determinado tipo durante toda la vida del préstamo de veinticinco centésimas de un punto por ciento. Será tipo de interés nominal de refe-