

instrumento público (art. 17 de la Ley del Notariado), e incluso en determinadas circunstancias para salvar errores producidos en los libros (*vid.* Resolución de 6-11-1980, entre otras), no contiene la relación jurídico inmobiliaria a que se refiere el artículo 40 de la LH. Fuera de los supuestos expresamente previstos por la Ley (el acta de notoriedad de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, *ex* art. 200 de la LH), la constatación en instrumento público de manifestaciones o de hechos no puede servir de base a la inscripción del dominio o demás derechos reales. Es preciso por imperativo legal que se trate de escritura pública de la que resulte el título traslativo o declarativo del dominio o derecho real de que se trate (arts. 2 y 3 de la LH). Esta Dirección General ha reiterado en innumerables ocasiones (por todas, Resolución de 26-4-2006), que dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el Registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales. Como ya afirmara la Resolución de 18-10-1989, la declaración de dominio unilateral y abstracta (como es la que se hace en base a la usucapión extraordinaria), carece en sí misma de virtualidad traslativa (*vid.* art. 609 del CC) y, por tanto, no es apta por sí sola para considerar como nuevo titular de los bienes cuestionados a su beneficiario. Del documento complementario que acompaña al título presentado resulta que el Pleno de la Diputación de Cádiz ante la pretensión de don J. L. M. L. y en ejercicio de las facultades que derivan del artículo 164 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, acordó transigir con él para evitar la reclamación civil otorgando a su favor el título de adquisición de la finca que originariamente constaba a nombre de otra persona. Lo que ha ocurrido es que no se ha llevado a cabo el contrato transaccional derivado de dicha decisión que como tal y de acuerdo con los requisitos legales sería susceptible de transmitir el dominio sino que se ha optado por una vía que, como resulta de las consideraciones anteriores, no es viable jurídicamente sin que tampoco proceda ahora prejuzgar cuáles deban ser los requisitos de dicho instrumento.

Registro Mercantil

por Ana M.^a DEL VALLE HERNÁNDEZ

Resolución de 25-9-2014
(BOE 7-11-2014)
Registro Mercantil de Vizcaya, número II.

PRESTACIONES ACCESORIAS:

Puede establecerse una prestación accesoria de contenido determinable, pero deben fijarse en los estatutos las bases o criterios para su determinación. Igual que ha de estarse al artículo 1088 del Código Civil para determinar qué puede ser objeto de la prestación, hay que acudir a sus artículos 1271 y sigs. para precisar sus requisitos. Cabe indeterminación en la cuantía siempre que pueda determinarse en su momento sin necesidad de nuevo convenio entre las partes y sin que la determinación quede al arbitrio de una de ellas.

No cabe que no concuerde el acuerdo de la junta estableciendo la prestación accesoria con lo que se dispone en el correspondiente artículo estatutario.

Resulta indeterminado expresar que la prestación accesoria consiste en la prestación de servicios y actividad comercial, sin más; distinto sería si indica que serán los propios de las actividades que integran el objeto social.

Cabe prever que la transmisión de las participaciones vinculadas a la prestación sea autorizada por el órgano de administración o por la junta.

En cuanto a la valoración de las participaciones del socio excluido, pueden admitirse sistemas objetivos distintos del experto designado por el Registrador mercantil, pero nunca por una de las partes.

Resolución de 26-9-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro Mercantil de Madrid, número XII

ADMINISTRADOR. RETRIBUCIÓN.

Es admisible la cláusula estatutaria que determina que será una cantidad anual, cantidad respecto de la que se establece un máximo actualizable conforme a la evolución del IPC, pues determina el criterio (el máximo de cantidad) al cual debe ceñirse la decisión de la junta.

No se pronuncia la resolución sobre si sería admisible establecer en los estatutos la cuantía concreta y determinada en que consiste la retribución.

Resolución de 15-10-2014

(BOE 7-11-2014)

Registro Mercantil de Madrid, número V

ESCISIÓN. DERECHO DE OPOSICIÓN.

Publicada la operación de escisión, un acreedor se opone por entender que sus créditos no están suficientemente garantizados, mientras la sociedad afirma lo contrario y que, por tanto, el acreedor no tiene derecho a oponerse. En este caso, la reforma estructural es plenamente eficaz si concurren los requisitos previstos en la ley y debe procederse a la inscripción, sin perjuicio del derecho del acreedor a hacer constar en el Registro Mercantil el ejercicio unilateral del derecho de oposición y a hacer valer su posición jurídica ante el Juez competente.

Resolución de 21-10-2014

(BOE 12-11-2014)

Registro Mercantil de Barcelona, número XIII

ESCISIÓN. ACUERDO UNÁNIME EN JUNTA UNIVERSAL. EFECTOS CONTABLES. MENCIONES. SUCURSAL.

Por sencilla que sea la situación de hecho, la normativa comunitaria y la española imponen la salvaguarda —en distinto grado— de los derechos de los socios, los trabajadores y los eventuales acreedores. Cuando las sociedades que

participan en la escisión son anónimas el informe del experto nombrado por el Registrador tiene un doble contenido: el de la propia modificación estructural (básicamente en relación al tipo de canje) y la manifestación de que el patrimonio transmitido por la sociedad que se extingue a cada beneficiaria sea igual por lo menos a la cifra del capital social respectivo de estas. La primera parte, en interés de los socios, es renunciable por estos. El segundo aspecto es consecuencia del principio de realidad del capital social y es exigido en interés no solo de los accionistas sino también de los acreedores, por lo que no puede prescindirse del mismo. Además así no existirá contradicción de valoración normativa entre la escisión y la fusión o transformación.

A falta de una manifestación del otorgante de la escritura acerca de la inexistencia de trabajadores de la sociedad escindida, debe declararse que se ha dado cumplimiento a la obligación de información impuesta por el artículo 39.1 LME también respecto de los trabajadores.

No cabe que el capital social de las sociedades beneficiarias se haya desembolsado mediante aportaciones dinerarias, sin perjuicio de que, adicionalmente, los socios puedan realizarlas a cambio de las correspondientes acciones.

Al tratarse el supuesto contemplado de una «operación entre empresas del grupo», aunque no se trate de un «grupo» en sentido técnico-contable, la fecha de efectos contables será la de inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión (escisión), siempre que sea posterior al momento en que las sociedades se hubieran incorporado al grupo.

El supuesto contemplado es asimilable a la escisión de sociedades íntegramente participadas, por lo que no son necesarias las menciones 9 y 10 del artículo 31 de la Ley 3/2009.

En cuanto a la mención 11 (impacto de género) no procede al ser el administrador único de la sociedad escindida el mismo que el de las dos sociedades beneficiarias.

La mención relativa a la incidencia en la responsabilidad social de la empresa solo es necesaria en caso de que dicha incidencia exista.

Es preciso que consten las circunstancias personales de los representantes de la sucursal y, entre ellas, su mayoría de edad.

Resolución de 24-10-2014

(BOE 25-11-2014)

Registro Mercantil de Zaragoza

CUENTAS ANUALES. INFORME DE AUDITOR. OPINIÓN DENEGADA.

El Registrador debe hacer un análisis del informe y, especialmente, de las reservas que en el mismo se realizan a fin de concluir si, con independencia del hecho de que impidan al auditor formular una opinión de acuerdo a las normas técnicas de actuación, aquellas impiden o frustran el interés del socio y de los eventuales terceros a la revisión de la fiabilidad de las cuentas.

Debe procederse al depósito en caso de que, a pesar de la existencia de reservas, el informe no implique una afirmación de que las cuentas no son fiables (por ejemplo por referirse a cuestiones como la evolución del mercado o la posibilidad de realización de activos en el futuro).

No puede hacerse el depósito cuando el auditor carece de información suficiente para realizar su juicio de fiabilidad sobre determinadas partidas (por ej.

valoración de determinadas participaciones de otra sociedad, o en diversas UTE, determinados créditos, provisiones, por carecer de información suficiente que justifique la estimación realizada).

Resolución de 28-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro Mercantil de Zaragoza

CUENTAS ANUALES. INFORME DE AUDITOR. OPINIÓN DENEGADA.

El Registrador debe hacer un análisis del informe y, especialmente, de las reservas que en el mismo se realizan a fin de concluir si, con independencia del hecho de que impidan al auditor formular una opinión de acuerdo a las normas técnicas de actuación, aquellas impiden o frustran el interés del socio y de los eventuales terceros a la revisión de la fiabilidad de las cuentas.

Debe procederse al depósito en caso de que, a pesar de la existencia de reservas, el informe no implique una afirmación de que las cuentas no son fiables (por ej. por referirse a cuestiones como la evolución del mercado o la posibilidad de realización de activos en el futuro).

No puede hacerse el depósito cuando el auditor carece de información suficiente para realizar el juicio de fiabilidad sobre determinadas partidas (por ejemplo no poder comprobar el deterioro de valor de un inmueble por falta de tasación; no haber suministrado información contable sobre aplazamientos de pago a proveedores; no poder considerarse cumplidos los requisitos exigidos para el reconocimiento de un crédito fiscal).

Resolución de 28-10-2014
(BOE 25-11-2014)
Registro Mercantil de Madrid

ESTATUTOS. JUNTA. CONVOCATORIA. FORMA.

Para enjuiciar la admisibilidad o el rechazo de los procedimientos estatutarios de convocatoria de la junta, en sustitución de la publicación en el BORME y en la web o diario, debe apreciarse si con aquellos se cumplen o no las garantías de información que sobre la convocatoria se pretende asegurar por la norma legal.

Es admisible el correo certificado con acuse de recibo, o el sistema que establecen los estatutos tipo aprobados por la O. JUS/3.185/2010 «a través de procedimientos telemáticos mediante el uso de la firma electrónica». Pero no el correo electrónico por sí solo, salvo que vaya complementado con algún procedimiento que permita el acuse de recibo del envío (como la solicitud de confirmación de lectura, o medios que permitan obtener prueba de la remisión y recepción mediante el uso de la firma electrónica).

Resolución de 4-11-2104
(BOE 2-12-2014)
Registro Mercantil de Toledo

CUENTAS ANUALES. CIERRE. TRACTO.

Si la hoja social se halla cerrada por falta de depósito de cuentas de un ejercicio, no pueden depositarse las del siguiente y ello aunque aquellas hayan sido presentadas. La presentación no equivale al depósito. Las cuentas han de ser calificadas positivamente y depositadas.

Resolución de 5-11-2014
(BOE 2-12-2014)
Registro Mercantil de Ciudad Real

ESCISIÓN. BALANCE. OPOSICIÓN DE ACREEDORES.

En los supuestos generales de fusión o escisión, aun cuando se exima de ciertos requisitos formales cuando han sido aprobadas en Junta universal por unanimidad o se trate de una SL íntegramente participada, no se exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión, a salvo la excepción contenida en el artículo 78 bis Ley 3/2009, que es precisamente el del caso contemplado. No puede por tanto en ningún caso exigirse el balance ni la afirmación de que ha sido aprobado.

A falta de acuerdo entre los interesados (acreedor y sociedad) sobre la concurrencia de las circunstancias que hacen nacer el derecho de oposición, la reforma estructural es plenamente eficaz si concurren los requisitos previstos en la ley y debe procederse a la inscripción, sin perjuicio del derecho del acreedor a hacer constar en el Registro Mercantil el ejercicio unilateral del derecho de oposición y a hacer valer su posición jurídica ante el juez competente. En los términos previstos en el inciso final del artículo 44 de la Ley 3/2009.

Resolución de 6-11-2014
(BOE 2-12-2014)
Registro Mercantil de Ciudad Real

ESCISIÓN. BALANCE. OPOSICIÓN DE ACREEDORES. ESTATUTOS. DOMICILIO SOCIAL.

En los supuestos generales de fusión o escisión, aun cuando se exima de ciertos requisitos formales cuando han sido aprobadas en Junta universal por unanimidad o se trate de una SL íntegramente participada, no se exime de la obligación de aprobar el balance de fusión o escisión, a salvo la excepción contenida en el artículo 78 bis Ley 3/2009, que es precisamente el del caso contemplado. No puede por tanto en ningún caso exigirse el balance ni la afirmación de que ha sido aprobado.

A falta de acuerdo entre los interesados (acreedor y sociedad) sobre la concurrencia de las circunstancias que hacen nacer el derecho de oposición, la reforma estructural es plenamente eficaz si concurren los requisitos previstos en la ley y

debe procederse a la inscripción, sin perjuicio del derecho del acreedor a hacer constar en el Registro Mercantil el ejercicio unilateral del derecho de oposición y a hacer valer su posición jurídica ante el juez competente. En los términos previstos en el inciso final del artículo 44 de la Ley 3/2009.

En los estatutos debe especificarse el domicilio social concretando el término municipal en que se encuentre. No es necesario expresar la provincia. El Registrador Mercantil deberá entonces calificar su competencia.

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *DOGC*

por María TENZA LLORENTE

Resolución 2.409/2014, de 9-10-2014

(*DOGC* 4-11-2014)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 15

PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIÓN DE ESTATUTOS ANTERIORES A LA LEY 5/2006, DE 10 DE MAYO.

En esta materia, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas sienta una doctrina idéntica a la Dirección General de los Registros y Notariado en lo que a modificación de estatutos se refiere, cuando se pretende su inscripción existiendo titulares posteriores inscritos. Así, para un supuesto de hecho en que se pretendía la inscripción de unas normas de comunidad o de sus modificaciones aprobadas años antes de la presentación de la escritura en el Registro, el Centro Directivo declaró, en Resolución de fecha 23-7-2005, siguiendo otras anteriores como la de 19-2-1999 o 4-11-2004, que no eran inscribibles por cuanto que, constando en el Registro la existencia de propietarios que adquirieron su derecho con posterioridad al acuerdo, no podían aquellos verse afectados. Esta doctrina es reiterada en las Resoluciones de fecha 9-2-2008; 22-9-2009, y 25-4 y 1-7-2013. Asimismo, la Resolución de fecha 9-4-2014 afirma que el principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no solo resulta del artículo 32 de la LH, sino del propio Código Civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral y civil. Principios registrales que se invocan también el Centro Directivo para fundamentar la negativa a la inscripción son los de tracto sucesivo (art. 20 de la LH) y legitimación registral (art. 38 de la Ley), así como SSTs 3-9 y 16-11-2004; 22-5-2008; 7-3-2013, y 6-2-2014.

Respecto a la normativa aplicable en Cataluña, desde el 1-7-2006, quedó derogada la normativa estatal sobre propiedad horizontal, como indican las SSAP de Barcelona 26-11-2009, de Gerona de 11-11-2009 y de Tarragona de 17-5-2011. No obstante, el Auto del TSJ de Cataluña de 12-11-2012, aunque inadmite el recurso de casación, parte como *obiter* también de una postura similar a la sostenida por la Dirección General de Derecho, pues señala para un supuesto de hecho