

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por JACINTO DE CASTRO GARCÍA

Registro de la Propiedad

Resolución de 16 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 23 de Barcelona
(*BOE de 20-4-2000*)

REPRESENTACIÓN. EFECTOS DE UN TESTAMENTO RESPECTO A LAS FACULTADES DEL APODERADO.

La escritura de venta otorgada por los apoderados, en vida de la poderdante y subsanada a su muerte por los propios apoderados, que son también herederos de la poderdante, aun cuando conlleve la ineficacia del legado de la misma finca, debe estimarse realizada válidamente por la vigencia y suficiencia del poder en la fecha de la compraventa.

Resolución de 17 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 5 de Oviedo
(*BOE de 17-4-2000*)

HIPOTECA. PRÉSTAMO. ENTREGA APLAZADA DEL PRINCIPAL: EFECTOS. INTERESES. LÍMITES DE LA GARANTÍA.

El préstamo, como contrato real, se perfecciona con la entrega de la cosa (o dinero) prestada, pero cuando no existe la entrega real, sino una forma de entrega que implica que el prestatario para disponer de la cantidad del préstamo ha de cumplir unos requisitos que en realidad destruyen la efectiva entrega, y convierten al préstamo en un contrato sujeto a condición suspensiva, un préstamo convencional, tiene el efecto de que la inscripción de la hipoteca que garantiza tal préstamo se hará conforme al artículo 142, y el cumplimiento de la condición conforme al 143, ambos de la Ley Hipotecaria.

La segunda cuestión aparece ya resuelta en la Resolución de 18 de diciembre de 1999, en el sentido de admitirse dentro de los límites del artículo 114

LH y 220 RH, la garantía de los intereses ordinarios y de los de demora de los últimos cinco años, sin computarse conjuntamente a estos efectos.

Resolución de 18 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 12 de Sevilla
(BOE de 15-4-2000)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO. ÁMBITO.

El carácter excepcional del expediente de dominio como medio de reanudar el tracto, impide que pueda ser utilizado para una indebida apropiación de derechos de terceros, o para eludir obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias); por lo cual no es admisible la inscripción cuando el promotor del expediente alega haber adquirido de los herederos del titular registral, ya que tal compraventa podría inscribirse sin otro trámite que su formalización en escritura pública.

Resolución de 20 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 2 de Córdoba
(BOE de 15-4-2000)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCIDAD.

La anotación de embargo, una vez caducada por el transcurso del plazo que la Ley Hipotecaria (86) señala, podrá cancelarse de oficio o a petición del interesado.

Resolución de 22 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 4 de Madrid
(BOE de 21-4-2000)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. EXTENSIÓN DEL EMBARGO A BIENES INSCRITOS A FAVOR DE COPROPIETARIO QUE NO HA INTERVENIDO EN EL PROCEDIMIENTO.

La anotación de un embargo, trabado en ejecución de sentencia, sobre los bienes integrantes de una comunidad de propietarios, no puede extenderse a otros bienes inscritos a nombre de propietario de la misma comunidad que no ha tenido intervención en las actuaciones judiciales.

Resolución de 23 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 17 de Madrid
(BOE de 15-4-2000)

QUIEBRA. ANOTACIÓN PREVENTIVA PARA FIJAR LA FECHA DE RETROACCIÓN. CARGAS ANTERIORES.

La fecha de retroacción de la quiebra que se fija provisionalmente en el Auto que declara el estado de quiebra, debe hacerse constar en la anotación, si bien dejando a salvo los derechos reflejados en asientos anteriores, cuyos titulares no han intervenido en el procedimiento.

Resolución de 24 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 1 de Almería
(BOE de 15-4-2000)

DERECHO DE VUELO. MODIFICACIÓN DE LAS CUOTAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

No habiéndose determinado la competencia para fijar las nuevas cuotas tras la edificación de nuevos departamentos en ejercicio de un derecho de vuelo, es preciso el consentimiento de todos los copropietarios.

Resolución de 25 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 2 de Oviedo
(BOE de 15-4-2000)

QUIEBRA. ADJUDICACIÓN DE FINCA EN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO.

Iniciado el procedimiento administrativo de apremio y declarada durante su tramitación la quiebra del deudor, en ambos casos objeto de anotaciones de embargo y de declaración de quiebra, es procedente la inscripción de la finca embargada y la cancelación de la anotación de quiebra, al haberse embargado la finca antes de ser declarada la quiebra.

Resolución de 27 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad de Calahorra
(BOE de 21-4-2000)

OPCIÓN DE COMPRA. CADUCIDAD Y CANCELACIÓN.

El artículo 14.3.a) señala el plazo de cuatro años para el ejercicio de la opción. Tal plazo es de caducidad del derecho, pero no se produce *ipso iure* la cancelación del asiento, la cual ha de seguir las normas contenidas en los artículos 79.2.º y 82 de la Ley Hipotecaria y sus correlativos del RH.

Resolución de 28 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 1 de Jaén
(BOE de 15-4-2000)

CONDICIÓN RESOLUTORIA. NECESIDAD DE CONSIGNACIÓN DEL PRECIO PARA LA REINSCRIPCIÓN.

Ejercitada la facultad resolutoria, no cabe inscribir de nuevo a favor del vendedor sin que se acredite la consignación del precio satisfecho, aun cuando se hubiera pactado su retención con carácter de cláusula penal.

Resolución de 30 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad número 1 de *Zaragoza*
(BOE de 25-4-2000)

CANCELACIÓN. PROCEDIMIENTO PENAL.

La cancelación de una inscripción de dominio ordenada por mandamiento judicial, en procedimiento penal, no puede practicarse si en dicho procedimiento no ha sido parte el titular registral, por sí o por representación.

Resolución de 31 de marzo de 2000.
Registro de la Propiedad de Alcalá la Real
(BOE de 25-4-2000)

VIVIENDA FAMILIAR. HIPOTECA.

La aplicación del artículo 96 del Código Civil y 144.5.º RH sólo tiene lugar cuando el derecho de uso de la vivienda se atribuya al cónyuge no titular de la vivienda y dicho derecho de uso conste en el Registro.

Resolución de 1 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad número 1 de Oviedo
(BOE de 15-5-2000)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. QUIEBRA POSTERIOR.

Aunque la quiebra, más que una carga, es la situación subjetiva de un deudor, lleva consigo una restricción a la facultad dispositiva, que en sus últimas consecuencias podrían afectar al rematante adjudicatario de los bienes en el expediente de apremio; por lo que la cancelación de los asientos posteriores a la anotación de embargo debe extenderse a la inscripción de quiebra, lo que es posible en este caso por ser el embargo anterior a la declaración de quiebra.

Resolución de 4 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad número 25 de Madrid
(BOE de 15-5-2000)

ANOTACIÓN DE DEMANDA. OBJETO.

La anotación preventiva de demanda, que se recoge en el número 1 del artículo 42 LH, no es viable para garantizar los resultados de un pleito cuya decisión no produzca una alteración de los asientos del Registro.

Resolución de 5 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad número 22 de Madrid
(BOE de 16-5-2000)

HIPOTECA. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, es de aplicación estricta, a que se dicta con una finalidad muy concreta, la de facilitar la subrogación de los préstamos hipotecarios como medio de abaratar, en beneficio del deudor, dichos préstamos. En consecuencia, las imprecisiones que crean dudas sobre lo acordado ocasionan defectos que impiden la inscripción.

Resolución de 6 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad número 5 de Las Palmas de Gran Canaria
(BOE de 16-5-2000)

TRACTO SUCESIVO. EXIGENCIAS EN JUICIO DECLARATIVO DE DOMINIO. ALTERACIÓN DE FINCA.

Para que sea inscribible el testimonio de la sentencia firme es imprescindible que la finca conste inscrita a favor de los demandados. No sería obstáculo el que la finca figure hoy dividida en régimen de propiedad horizontal, pues la inscripción podría limitarse a los departamentos que figuran inscritos a favor de los demandados.

Resolución de 7 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad número 3 de Granollers
(BOE de 16-5-2000)

SERVIDUMBRES RECÍPROCAS. SU EXTENSIÓN.

La constitución de servidumbres recíprocas debe determinar con claridad sus límites para evitar su confusión con verdaderas permutas del dominio de las fincas.

Resolución de 8 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad de Valdepeñas
(BOE de 16-5-2000)

EXCESO DE CABIDA. IDENTIDAD DE FINCA Y REALIDAD DEL EXCESO.

La inscripción de un exceso de cabida, si es de gran entidad, siempre plantea problemas; éstos se acrecientan cuando, como en el presente caso, la titulación presenta grandes contradicciones, tanto en la extensión de la finca como en la descripción de sus circunstancias físicas, lo que lleva al Registrador a dudar fundadamente de la identidad de la finca cuya extensión se trata de rectificar y de la veracidad del exceso.

Resolución de 10 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad número 9 de Valencia
(BOE de 16-5-2000)

HIPOTECA. INTERÉS VARIABLE. DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. INADMISIÓN DE CLAUSULAS DE SUMISIÓN A FUERO.

La hipoteca, en la que se fija un interés inicial y a partir de cierta fecha un interés variable, es inscribible siempre que se fije el máximo de responsabilidad por este concepto. La cláusula de sometimiento a su fuero no es inscribible.

Resolución de 11 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad de Utrera
(BOE de 15-5-2000)

HIPOTECA. CANCELACIÓN POR CARTA DE PAGO POSTERIORMENTE RECTIFICADA. PRIORIDAD Y CALIFICACIÓN.

La presentación y despacho prioritario del título por el que se pide la cancelación de la hipoteca (en este caso «hipotecas») no puede impedirse por la posterior escritura de rectificación.

Resolución de 12 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad de Yecla
(BOE de 15-5-2000)

HIPOTECA. PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO. DEPOSITO DEL SOB-RANTE.

La adjudicación de la finca objeto del procedimiento judicial sumario, con la consiguiente cancelación de las inscripciones, anotaciones posteriores incluso las verificadas después de la expedición de la certificación regla 4.^a del artículo 131 LH, exige la consignación o depósito del sobrante del precio de venta a favor de quienes corresponda, entre los que no se incluyen los titulares de asientos posteriores a la nota acreditativa de la expedición de certificación que no hayan comparecido en el procedimiento.

Resolución de 13 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad de Torrelavega
(BOE de 15-5-2000)

PARTICIÓN JUDICIAL. SUBSANACION DE DEFECTOS. DETERMINACIÓN DE CUOTAS.

El testimonio del Auto de adjudicación en el juicio voluntario de testamento, es suficiente título para inscribir las adjudicaciones practicadas, sin que sea precisa la protocolización de las operaciones particionales, máxime si el

juez deja al arbitrio de los interesados cumplimentar esta formalidad. Determinadas circunstancias pueden subsanarse en instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador. En adjudicaciones proindiviso es imprescindible la fijación matemática de cuotas.

Resolución de 15 de abril de 2000.
Registro de la Propiedad de Pravia
(BOE de 16-5-2000)

HIPOTECA. INTERESES. LIMITE CONJUNTO.

Vuelve a reiterarse en esta Resolución que el máximo garantizado por la hipoteca, cuando existen intereses remuneratorios y además se garantizan los intereses moratorios, no exige computar conjuntamente ambas responsabilidades y someter el resultado al límite del artículo 114 LH.

Registro Mercantil

Resolución de 15 de marzo de 2000.
Registro Mercantil de Granada
(BOE de 17-4-2000)

ADMINISTRADORES. INTERPRETACIÓN DE NORMA ESTATUTARIA.

La expresión estatutaria de que los miembros del Consejo de Administración serán elegidos «entre los accionistas» significa que aquéllos han de ser accionistas y no, como se pretende, que son elegidos «por los accionistas» pero pueden no serlo.

Resolución de 21 de marzo de 2000.
Registro Mercantil de Asturias
(BOE de 15-4-2000)

CIERRE REGISTRAL. EFECTOS.

Pese al cierre, cabe inscribir el cese de los anteriores administradores, aunque no conste inscrito el cargo de quien expide la calificación del acuerdo de cese.

Resolución de 30 de marzo de 2000.
Registro Mercantil número XIII de Madrid
(BOE de 24-4-2000)

OBJETO SOCIAL. CONTENIDOS DUDOSOS.

Es admisible como objeto social la «domiciliación de sociedades» que significa ofrecer a las sociedades un espacio físico para establecer su domicilio.

No es admisible la compraventa de sociedades, por cuanto una sociedad es sujeto de derecho, pero no objeto de comercio.

Resolución de 29 de marzo de 2000.
Registro Mercantil V de Madrid
(BOE de 16-5-2000)

TRANSFORMACIÓN DE S.A. EN S.R.L. PREVIA REDUCCIÓN DE CAPITAL POR CONDONACIÓN DE DIVIDENDOS PASIVOS.

Las operaciones de transformación de S.A. a S.R.L., si existen dividendos pasivos, ha de cumplir las normas que la Ley de S.A. exige para protección de los terceros (acreedores) en los artículos 165, 166 y 169.

Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento

Resolución de 3 de abril de 2000.
Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Madrid
(BOE 15-5-2000)

HIPOTECA MOBILIARIA. PECULIARIDADES POR TRATARSE DE MARCAS COMERCIALES. ACCIÓN DE DEVASTACIÓN.

En la hipoteca sobre marcas comerciales nada impide que se prevea el vencimiento anticipado por pérdida de valor, puesta de manifiesto en volumen de ventas o sector del mercado dominado por aquellas marcas.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA y MATÍAS GIMÉNEZ ROCHA

EXCESO DE CABIDA. IDENTIDAD DE LA FINCA.—LA INMATRICULACION DE EXCESOS DE CABIDA EXIGE LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS SOBRE LAS QUE SE OPERA. (RESOLUCIÓN DE 2 DE FEBRERO DE 2000, BOE DE 26 DE FEBRERO DE 2000).

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», Fundación Fustesgueras de Ponferrada, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don José Antonio Ferreño Villar, a inscribir el exceso de cabida de determinadas fincas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Aparicio Alvarez, en nombre del Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», Fun-