

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)

TRANSFORMACION DE S.A. EN S.R.L. PREVIA REDUCCION DE CAPITAL POR CONDONACION 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. ACCION DE DEVASTACION.

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 IDENTIFICACION DE LAS FINCAS SOBRE LAS QUE SE OPERA. (RESOLUCIÓN DE 2 DE FEBRERO DE 2000, BOE DE 26 DE FEBRERO DE 2000).

RESOLUCION 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-

dación Fustegueras 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.

Hechos.—I. El 26 de junio de 1996, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Ponferrada, don Manuel Remuñan López, se aclara el Inventario General de Bienes de la herencia dejada en su día por don Miguel Eugenio Fustegueras Alvarez, a favor del Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», en lo referente a las fincas: a) casa en la calle de la Estafeta, números 7 y 9, en Ponferrada, número 12 del inventario, registral número 4.606 duplicado. b) Tierra en el Bodegón, término de Campo del Ayuntamiento de Ponferrada, número 163 del inventario, registral 6.591. Se hace constar que dichas fincas tienen errores de descripción y superficie y se describen en la citada escritura nuevamente, según el catastro, ocupando la finca a) una superficie de 473 metros cuadrados, y la finca b) una superficie de 40.983 metros cuadrados, siendo la superficie inscrita de la finca a) de 182 metros cuadrados y de la finca b) de 28.183 metros cuadrados.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 1, fue calificada con la siguiente nota de calificación: «Suspendida la inscripción del precedente documento, en cuanto a los excesos de cabida que en él se contemplan; con relación a la finca a), de 291 metros cuadrados; y con relación a la finca b), de 28.180 metros cuadrados, o en su caso, de 39.808 metros cuadrados, según la medición topográfica, por dudar el Funcionario Calificador sobre la posible existencia de terceros colindantes que pudieran resultar perjudicados. Ponferrada, a 19 de julio de 1996. El Registrador, número 1. Firma ilegible». Vuelta a presentar la citada escritura fue objeto de la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento, el Funcionario Calificador reitera su posición anterior de no practicar el asiento solicitado, aclarando además, en vista de la instancia suscrita el 16 de agosto de 1996, por don Adolfo Velasco Arias en representación del Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», Fundación Fustegueras de Ponferrada, que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y su complementario 298 del Reglamento Hipotecario, se refieren a los títulos traslativos y no declarativos de dominio; y como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1983, teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico y el incremento de las urbanizaciones privadas, se impone interpretar restrictivamente el artículo 298.5.º D) del Reglamento Hipotecario (para aquellos excesos que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita, que en supuesto contemplado en el precedente documento, la supera estrepitosamente), dado lo establecido en el artículo 3.º del Código Civil. En consecuencia, no es inscribible la escritura en la que por voluntad unilateral del dueño de la finca, se pretenda inscribir un exceso de cabida. Ponferrada, a 2 de septiembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III. 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», Fundación Fustegueras de Ponferrada, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones y alegó: 1. Que la escritura pública presentada para su inscripción registral es comple-

mentaria de la escritura o documento público que motivó la inscripción de toda la herencia dejada por don Miguel Eugenio Fustegueras Alvarez, a nombre del Patronato, y tiene por objeto simplemente la rectificación de la superficie de dos fincas y su corrección y ajuste con la que consta en las certificaciones del Catastro que se incorpora al referido documento. Que dicha escritura está comprendida entre los títulos relacionados en los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario. Que, por tanto, se ha subsanado el error habido en la descripción inicial y se ha acomodado a la certificación del Catastro de urbana y rústica de la provincia de León.

2. Que en este supuesto se trata de la inscripción registral al amparo del artículo 298.5.B) del Reglamento Hipotecario, de los excesos de cabida existentes en las dos fincas que motivan la escritura de rectificación, la cual, al ser otorgada por las mismas personas y los mismos registros que el título originario que subsana o rectifica, es indudable que es inscribible lo mismo que lo fue el título inicialmente presentado, ya que no es ninguna declaración unilateral. Que el criterio de la doctrina es que dicha escritura es perfectamente inscribible y así se expresó en la instancia de la segunda presentación de la misma. Que sobre el particular hay que citar las Resoluciones de 12 de febrero de 1981 y 25 de marzo de 1985. Que, en definitiva, la estricta aplicación del artículo 298.5.B) del Reglamento Hipotecario, en aplicación a la doctrina consagrada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, y siguiendo la tesis de los hipotecaristas, el exceso de cabida de las fincas registrales es inscribible en el Registro de la Propiedad, por medio de una simple acta de manifestación, incluso por una instancia acompañada de la oportuna certificación del Catastro Topográfico Parcelario, como se ha hecho en este caso.

IV. El Registrador de la Propiedad en defensa de sus notas, informó: Que en virtud de la escritura de 26 de junio de 1996, único documento que se presentó en el Registro, se pretende la inmatriculación del exceso de cabida de dos fincas. La registral número 4.606, situada en zona claramente urbana, y la registral número 6.591, sita en una zona de expansión. Que se trata de un título exclusivamente declarativo de rectificación de superficie y linderos. Que los excesos de cabida son: La primera finca registral número 4.606, de 291 metros cuadrados, con relación a una superficie inscrita de 182 metros cuadrados; y en el de la segunda finca registral, número 6.591, de 28.183 metros cuadrados, o en el caso de la medición topográfica, de 39.808 metros cuadrados, en relación con una superficie inscrita de 12.800 metros cuadrados. Que la Resolución de 16 de diciembre de 1983, se acopla perfectamente a los supuestos que se contemplan en la segunda nota de calificación, y como se desprende de lo expuesto, los casos que se estudian exceden ampliamente al exceso de la quinta parte de la superficie inscrita. Que, por otra parte, de las certificaciones catastrales aportadas, no resulta claramente que se trate de las mismas fincas; existiendo duda acerca de la identidad de las mismas (art. 298.5.º, último párrafo del Reglamento Hipotecario).

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó las notas del Registrador, fundándose en lo alegado por éste en las notas de calificación y en su informe.

VI. El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que como sostiene la Resolución de 25 de marzo de 1985, la única objeción que puede oponer el señor Registrador al calificar es que dude de la identidad de la finca cuya superficie se pretende modificar,

duda que no consta en ninguna de las dos notas. Que los supuestos A), B) y C) del artículo 298.5.º del Reglamento Hipotecario, son todos ellos especiales, distintos e independientes, sin interferencia de ninguna clase de unos en los otros.

Fundamentos de Derecho.—Vistos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y Resolución del 19 de noviembre de 1998.

1. Se debate en el presente recurso sobre la registración en dos fincas de 182 metros cuadrados y 12.800 metros cuadrados de superficie, sendos excesos de cabida de 291 metros cuadrados y 28.183 metros cuadrados, respectivamente, y ello, basado en certificaciones catastrales de las referidas fincas y en un informe de medición y deslinde efectuado por un licenciado en ciencias geológicas.

2. Si se tiene en cuenta: *a)* Que la registración de un exceso de cabida *stricto sensu* sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 1988). *b)* Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. *c)* Que por la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca, y esta duda es más que justificada cuando la certificación catastral describe las fincas en términos muy poco coincidentes con los registrales (es más, mientras que en el Registro se describe una de las fincas en cuestión como sita en calle Estafeta, número 7, en el certificado catastral de la otra finca que se pretende idéntica a aquélla, se engloban los números 7 y 9 de dicha calle); *d)* La desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar, ha de concluirse en la imposibilidad de acceder ahora a la registración de la cabida pretendida al margen de los medios previstos al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto.

Madrid, 2 de febrero de 2000.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León.

COMENTARIO

No es muy exacta la expresión «exceso de cabida», pues da la impresión de que se añade algo a la finca, cuando en realidad se trata de una mera rectificación numérica del dato descriptivo de la superficie de la misma. Cuando

se erró en la medición inicial o se calculó mal la equivalencia de las antiguas medidas usuales al convertirlas al sistema métrico o por simple descuido, se hizo constar una superficie no exacta, es preciso corregirla.

A esto se refirió el artículo 504 del Reglamento Hipotecario de 1915, primer precepto que reguló esta materia, al decir expresivamente que «siempre que la medida de un inmueble consignada en la inscripción fuese menor que la realmente comprendida dentro de sus linderos...»; o sea, que no se contemplaba un supuesto de entidad física o real que comportase una auténtica inmatriculación, sino sólo un exceso de cifra o medida numérica exclusivamente, por lo que quedaba claro que no existía variación alguna en el contorno físico de la finca, fijamente delimitado por sus linderos. De ahí la recomendación que se ha venido manteniendo a lo largo de las varias normas sobre el particular de que el Registrador no ha de tener en ningún caso duda sobre la identidad de la finca; la misma recomendación se mantiene en varias Resoluciones y se repite en la que comentamos.

Sin embargo, el precepto reglamentario citado, aun arrancando de este concepto estricto, dio entrada después a otros medios que son realmente inmatriculadores y parece admitir una idea más amplia. La Ley de Reforma Hipotecaria de 1944 dio, por su artículo 347, pie a la redacción del actual artículo 200 de la LH que bajo la rúbrica de la concordancia del Registro con la realidad, admite que puedan hacerse constar la mayor cabida de las fincas por acta de notoriedad, expediente de dominio y por el medio del artículo 205. Como se ve, no emplea la expresión «exceso de cabida» ni lo hace en ningún otro artículo de la Ley. Sólo se recibe en algunos artículos del Reglamento, como son el 215, sobre la extensión de la hipoteca, y 288 y 298 sobre actas de notoriedad y título público, en este último con varias modalidades conocidas.

Este último artículo 298 en el número 5.º de su redacción anterior tenía una amplitud difícilmente admisible. Así, se permitía la inscripción de los excesos de las fincas de linderos fijos, los que tuvieran su base y justificación en datos catastrales, los comprendidos en los cuatro números anteriores del artículo y los que no excedieran de la quinta parte de la cabida inscrita.

Este artículo, para ponerlo de acuerdo con la Ley de Acompañamiento 13/1996, de 30 de diciembre, ha sido reformado, como sabemos, por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, dando mayor entrada a los pronunciamientos catastrales, potenciándolos.

En uno de los párrafos del nuevo artículo se reafirma que en todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

En el supuesto de la Resolución que comentamos, las superficies que se pretendían inscribir excedían con mucho las que ya constaban inscritas de las dos fincas, por lo que el Registrador deniega la inscripción, aunque, curiosamente, no hace alusión a que tuviera dudas sobre la identidad de las fincas; quizá porque era tan clara la discordancia que no había duda, sino certeza de que se trataba de unas agrupaciones lo que eran en realidad.

En este sentido, la presente Resolución sigue la línea ya marcada por otras en las que el Centro Directivo se ha expresado en los mismos términos.

Así, en la Resolución de 9 de mayo de 1961, se declara que en las inscripciones de excesos de cabida se debe proceder con especial cuidado y rigor, a fin de evitar que se produzcan inmatriculaciones con sus perniciosos efectos, peligro más acentuado cuando se pretenden inscribir extensiones superficiales que sean superiores a la de la finca matriz, por lo que si bien facilita el artículo 298 que se procure la concordancia entre Registro y realidad, prohíbe a la vez que se practique inscripción alguna de exceso de cabida cuando hubiese duda fundada acerca de la identidad de la finca.

En la Resolución de 21 de noviembre de 1998, que se cita en los «Vistos», se confirma la nota denegatoria del Registrador declarando que la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente. Por el contrario, de los datos de hecho resultantes se desprende inequívocamente que la modificación cuya registración se pretende, implica una alteración de la realidad física acotada al tiempo de la segregación. De dichos datos parece desprenderse que lo ocurrido es que a la finca originaria se le ha añadido una porción de terreno que pertenece a la finca colindante, lo que implicaría, bien una inmatriculación encubierta de esa parte de la finca colindante, bien una agrupación subrepticia de la finca colindante, y si ésta estuviera ya inscrita, una doble inmatriculación.

Hay otra Resolución posterior, no citada en ésta que comentamos, y es la de 31 de mayo de 1999, en la que se insiste en que el exceso de cabida en el sentido estricto es la rectificación de un erróneo dato registral de la finca, sin alterar la realidad física exterior; fuera de este caso, la pretensión de modificar la cabida encubre el intento de englobar en la originaria finca registral una superficie colindante adicional, para lo cual debía inmatricularse esa extensión colindante y agruparla después a la finca originaria.

Y aún hay otra Resolución de fecha más inmediata, que es la de 3 de noviembre de 1999, en la que se repite la misma idea de que en sentido estricto el exceso debe ser la rectificación de un erróneo dato registral y no cabe cuando el Registrador tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca y hay datos de que se quiere añadir una superficie colindante adicional.

Los supuestos de hecho que se dan en el caso presente coinciden en esencia con las decisiones anteriores y por ello la solución no podía ser otra. Teniendo en cuenta la evidente desproporción entre la cabida inscrita existente y la que ahora se pretendía reflejar, se concluye en la imposibilidad de acceder a la registración pretendida, que debe realizarse por los medios señalados al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

F. C. D.

CONSEJO DE ADMINISTRACION. DELEGACION DE FACULTADES. INTERVENCION DE LA JUNTA.—LOS ESTATUTOS DE LAS SOCIEDADES DE RESPONSABILIDAD LIMITADA PUEDEN ESTABLECER LA INTERVENCION DE LA JUNTA EN LAS DELEGACIONES DE FACULTADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, TENIENDO EN CUENTA QUE: «...LA