

IV) No obstante, las citadas resoluciones han desaprovechado la ocasión para reconocer abiertamente la existencia de una posible posición abusiva del vendedor frente al comprador, máxime cuando se trata de contratos tipo en los que el comprador raramente conoce la real trascendencia que puede llegar a alcanzar la figura (cfr. artículo 1.288 CC). Al menos lo dejan entrever, al recortar los efectos que en su configuración se querían atribuir a la condición resolutoria (v. gr., exigiendo la consignación global —incluida intereses—, reconociendo la subrogación de los terceros, interpretando con cautela la figura, etc.).

Sin embargo, de forma innecesaria (pues se podía haber limitado la afirmación al caso concreto planteado sin generalizar), la DGRN afirma que «los limitados medios de calificación de que dispone el Registrador impiden a éste apreciar si las concretas estipulaciones debatidas tienen carácter abusivo conforme a dicha ley —de protección del consumidor—. Y añade: que no puede identificarse la facultad discrecional de resolución a que esta norma—al igual que el 1.256 CC se refiere —con la resolución por impago, cuando realmente lo que el Registrador consideraba abusivo era la inversión de la carga de la prueba en detrimento del comprador.

En cualquier caso, aún estamos a tiempo para que en este particular punto —la defensa del consumidor inmobiliario por el Registrador y la posibilidad de abstenerse ante posibles abusos determinantes de una nulidad absoluta del negocio— la DGRN rectifique y adecúe su posición a otras más acordes con anteriores manifestaciones suyas.

A este respecto conviene recordar cómo ha defendido la denegación de determinadas renunciaciones abusivas, como es la renuncia al pago parcial del crédito hipotecario y a la consiguiente cancelación parcial de la hipoteca—por ir en contra del interés público y el desarrollo del crédito territorial (RDGRN 27/1/1986), o cómo ha admitido en otros casos la invocación del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores (v. gr., RDGRN 7/9/1988 en materia de intereses preferenciales fijados por el mismo banco acreedor).

Sería una pena abandonar la dirección anterior, cuando es un principio constitucional el de que los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios (artículo 51 de la Constitución) y en el fondo el propio sentido de la institución registral.

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

B) RESUMEN RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE. MAYO Y JUNIO DE 1997

Registro de la Propiedad

*Resolución de 16 de abril de 1997
(BOE, 22-5-97)*

HIPOTECA: PACTOS SOBRE ANATOCISMO, INTERESES MORATORIOS 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 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 17 de abril de 1997
(BOE 22-5-97)

DILIGENCIA DEL LIBRO DE ACTAS DE LA «COMUNIDAD» DE PROPIETARIOS

Segregadas cuarenta y nueve fincas, a cada una de las cuales se atribuye una porción indivisa en calles y zonas verdes que no se identifican y parecen ser el resto de la matriz, inscrito a favor de la sociedad promotora —propietario distinto— sobre el que recae la comunidad en cuestión, mientras persista tal situación, no es posible, por exigencias de los principios de legitimación y tracto, acceder a la diligencia que se solicita.

Resolución de 22 de abril de 1997
(BOE 29-5-97)

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 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 23 de abril de 1997
(BOE 29-5-97)

URBANISMO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CONTENCIOSO CONTRA LA APROBACIÓN MUNICIPAL DE PLAN PARCIAL

Al establecerse por ministerio legis la subrogación real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras, es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva que ocupe su misma posición jurídica.

Resolución 24 de abril de 1997
(BOE 30-5-97)

URBANISMO: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CONTENCIOSO CONTRA
LA APROBACIÓN MUNICIPAL DE PLAN PARCIAL

Al establecerse por ministerio legis la subrogación real de las antiguas por las nuevas parcelas resultantes de la compensación, siempre que quede clara la correspondencia entre unas y otras, es evidente que la anotación decretada sobre una parcela originaria debe extenderse sobre la nueva que ocupe su misma posición jurídica.

Registro Mercantil

Resolución de 14 de abril de 1997
(BOE 22-5-97)

LSRL: «VARIOS» ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS
O SOLIDARIOS, ARTICULO 57.1

La LSRL no exige —al contrario de lo previsto para las SA— la especificación estatutaria del número de Administradores, ni en su defecto, de los máximo y mínimo, ni siquiera para el supuesto de Consejo de Administración, sin que quepa invocar la aplicación de un precepto reglamentario que al tiempo de calificar ha perdido su vigencia.

Resolución de 15 de abril de 1997
(BOE 22-5-97).

LSRL: «VARIOS» ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS
O SOLIDARIOS, ARTICULO 57.1

La LSRL no exige —al contrario de lo previsto para las SA— la especificación estatutaria del número de Administradores, ni en su defecto, de los máximo y mínimo, ni siquiera para el supuesto de Consejo de Administración, sin que quepa invocar la aplicación de un precepto reglamentario que al tiempo de calificar ha perdido su vigencia.

Resolución de 18 de abril de 1997
(BOE 29-5-97).

RECURSO GUBERNATIVO. RECTIFICACIÓN DEL TIPO SOCIAL DE SRL
INSCRITA

Habida cuenta del contenido del escrito de interposición y de la naturaleza del recurso gubernativo, limitado a la revisión de las calificaciones que atribuyan al título algún defecto que impida su inscripción, no procede admitir el ahora entablado.

Resolución de 25 de abril de 1997
(BOE 30-5-97).

SA: PACTOS SOBRE COMPETENCIA DE LA JUNTA GENERAL
Y UNANIMIDAD EN EL CONSEJO

La previsión estatutaria que reserva a la Junta General la facultad de enajenar la totalidad de los bienes sociales, no es imprescindible en cuanto que dada la concreción del objeto social —la explotación de un manantial, balneario, hostel, etc.— tal enajenación excede de las facultades del órgano gestor, pero puede resultar conveniente, su eficacia no es meramente interna y debe acceder al Registro Mercantil.

La unanimidad que los estatutos exigen para la adopción por el Consejo de Administración de determinados acuerdos, choca con el principio legal de formación de la voluntad por mayoría, no es otra cosa que el reconocimiento de un derecho de veto y no es inscribible en el Registro Mercantil.

Resolución de 6 de mayo de 1997
(BOE 30-5-97).

SA: RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES

Los Estatutos que fijen la retribución de los administradores con una participación en beneficios, deben señalar con certeza el tanto por ciento en que se cifra y ser también claramente determinable su base.

Resolución de 7 de mayo de 1997
(BOE 30-5-97).

APERTURA DE LA LIQUIDACIÓN DE SA, BAJA EN EL ÍNDICE
DEL MINISTERIO DE HACIENDA.

Comunicada la baja provisional al Registro Mercantil, no pueden practicarse más asientos en la hoja cerrada que los que hayan de contener los actos necesarios para su reapertura o sean ordenados por la autoridad judicial.

Resolución de 8 de mayo de 1997
(BOE 30-5-97).

SA: AUMENTO DE CAPITAL. INFORME DEL EXPERTO SOBRE VALOR
DEL DESEMBOLSO NO DINERARIO.

Hay razones suficientes para entender que en el supuesto de aportaciones no dinerarias que no se realicen al tiempo de la suscripción, el informe pre-

venido en la LSA deberá reiterarse —salvo que conserve su vigencia el anterior— cuando se efectúe el desembolso, sobre todo si, como en el caso debatido, se ha desbordado el plazo máximo de cinco años fijado en la LSA para tal desembolso.

Registro de la Propiedad

Resolución de 29 de abril y 5 de mayo de 1997
(BOE 7-6-97)

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 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 30 de abril de 1997
(BOE 7-6-97)

COMPRAVENTA POR PRESUNTA SOCIEDAD CIVIL CON OBJETO MERCANTIL.

Al ser el objeto de la sociedad adquirente la promoción, compra, venta y alquiler de edificaciones y cualquier otro de lícito comercio, tal actividad determina su calificación como mercantil y el obligado cumplimiento de la normativa vigente en la materia, escritura pública e inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil, que el Reglamento Hipotecario exige como requisito previo para el acceso de la compraventa al Registro de la Propiedad.

Resolución de 21 de mayo de 1997
(BOE 19-6-97)

DILIGENCIA DEL LIBRO DE ACTAS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Procede diligenciar el libro de actas de la comunidad de propietarios que existe sobre siete fincas destinadas a elementos comunes de sesenta y tres viviendas unifamiliares en las que todas participan por igual —una sesenta y

tresava parte—, situación que si no es idéntica a la que recae sobre los elementos comunes en un RPH, si presenta las suficientes analogías como para justificar tal legalización.

Resolución de 26 de mayo de 1997
(BOE 19-6-97)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

La demanda en la que se solicita que determinadas fincas queden afectas al pago de la comisión del mandatario que ha mediado en la compraventa, no es anotable en el Registro, ya que no es posible que el Registrador en el ejercicio de la función calificadora, compruebe si la acción ejercitada tiene trascendencia real, por cuanto la afección que se se pretende, ni es de las previstas en la Ley —ningún precepto legal la establece—, ni aparece mínimamente definida en su contenido y efectos.

Registro Mercantil

Resolución de 22 de mayo de 1997
(BOE 19-6-97)

SA: AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS.
ALTERACIÓN DEL OBJETO SOCIAL.

En la ampliación de capital por compensación de créditos en sociedades no obligadas legalmente a nombrar auditor, las garantías de independencia e imparcialidad en el examen de la contabilidad social, imponen el nombramiento por el Registrador Mercantil a solicitud de los administradores.

No hay garantía alguna de que los créditos que se capitalizan, como indica el recurrente, a través de los datos que arroja el balance en cuyo pasivo figura la cuenta general con socios y administradores y, dentro de ella, la particular con cada uno, existan, sean exigibles y hayan sido los capitalizados.

Al señalar el artículo 2 de los estatutos que el objeto social es la explotación y comercialización de bienes raíces, tanto rústicos como urbanos, y especificar en los párrafos siguientes actividades relacionadas con dichos bienes y otras ajenas a su explotación, se ignora la reiterada declaración del Centro Directivo sobre cómo la determinación del objeto social por el género incluye todas sus especies, que añadida a la prohibición del artículo 117 RRM termina en la conclusión de que el artículo no es inscribible en su integridad.

La adición incorporada al documento con posterioridad a la confección del resto, necesita de la garantía de salvedad que exige la norma reglamentaria para tenerla como parte afectada por el otorgamiento.

Resolución de 23 de mayo de 1997
(BOE 19-6-97)

SA: RENUNCIA Y NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES
POR LA JUNTA GENERAL

La renuncia de los administradores aceptada por la Junta General, es inscribible en el Registro Mercantil aunque los nombrados para el cargo en la propia Junta no hayan aceptado, pues es evidente la diversidad sustancial entre las declaraciones de voluntad de dimisión y las de aceptación de las nuevas designaciones.

Resolución de 27 de mayo de 1997
(BOE 30-6-97)

SAL: TRANSFORMACIÓN EN SRL. NOMBRAMIENTO
DE ADMINISTRADORES

Con arreglo a la Ley, la Sociedad Anónima Laboral no se hallaba disuelta el 23 de julio de 1996, fecha de la calificación impugnada, por cuanto puestas en conexión las Disposiciones Transitorias de la LSA, resulta que la disolución de pleno derecho de las sociedades de tal clase sólo podrá producirse a partir del 1 de enero de 1997.

Resolución de 28 de mayo de 1997
(BOE 30-6-97)

SAL: AUMENTO DE CAPITAL Y DESEMBOLSO PARCIAL

Con arreglo a la Ley, la Sociedad Anónima Laboral no se hallaba disuelta el 25 de octubre de 1996, fecha de la calificación impugnada, por cuanto puestas en conexión las Disposiciones Transitorias de la LSA, resulta que la disolución de pleno derecho de las sociedades de tal clase sólo podrá producirse a partir del 1 de enero de 1997.