

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA y ÁNDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO CIVIL

1. *La determinación de la cuota «en los elementos comunes del inmueble a los efectos del artículo 396 del Código civil y párrafo tercero del artículo 8 de la Ley Hipotecaria» es expresión ajustada a los términos del último precepto citado y del artículo 3.º b) de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.*

A) La cuota de participación de los titulares de cada piso puede tener diversas aplicaciones, tales como señalar la proporción en la propiedad total del edificio o en la distribución de gastos y cargas, sin que necesariamente sean idénticas dichas participaciones, como claramente se desprende del artículo 9.º, 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, que obliga a cada propietario a «contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido».

B) Si bien ni en la Ley Hipotecaria ni en la de Propiedad Horizontal se hace referencia a la existencia de una cuota que fije la participación de cualquier propietario en los elementos comunes, es precisamente la proporción del interés de los propietarios en estos elementos, la que reviste mayor importancia, pues determinará su participación en los nuevos locales en caso de elevación del edificio, o en el solar si aquél se destruye, y por eso precisamente el artículo 396 del Código civil destaca los dos elementos de esta especial propiedad: los pisos o locales —de propiedad independiente o separada— y los elementos comunes —en copropiedad—, por lo que estando el edificio compuesto de elementos comunes y de elementos independientes, la cuota de participación en aquéllos equivale a la de participación en el edificio en su totalidad.

C) En principio, y si otra cosa no se dice en la escritura, la única cuota que normalmente se suele fijar por los propietarios se refiere indistintamente a su participación en gastos y cargas, en el total valor del inmueble y en los elementos comunes.

D) En la escritura se indicó expresamente que la cuota en los elementos comunes se fijaba «a los efectos del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria», y este último precepto se refiere a la cuota «en relación con el inmueble». Por ello, queda fuera de toda duda cuál fue la intención de los otorgantes, y el pretendido defecto se reduce a no haberse ajustado el fedatario a los términos literales del precepto legal, pues sí a su recto sentido, y por eso no se padecía extralimitación en sus facultades por parte del mandatario designado por la Junta de Propietarios para hacer efectivo el acuerdo. (Res. de 23 de julio de 1966, *Boletín Oficial* del 23 de agosto.)

DERECHO HIPOTECARIO

1. *Puede inscribirse una hipoteca constituida sobre un piso que figura inscrito a favor de sus propietarios dentro del folio general abierto a todo el edificio, conforme a la legislación vigente en la fecha de adquisición.*

A) Uno de los fundamentos básicos de la legislación inmobiliaria lo constituye el llamado principio de especialidad, que tiende —entre otros aspectos— a evitar el confusionismo que puede resultar del cúmulo de asientos vigentes bajo un mismo número del Registro, lo cual impediría la debida claridad que han de tener los libros registrales y que se traduce en la regla general sancionada en el artículo 243 de la Ley de que cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial con objeto de que los terceros puedan conocer cuanto haga relación al inmueble y a su situación jurídica. Cuando se trata de fincas especiales, como en el supuesto presente, de edificios en régimen de propiedad por pisos, la Ley Hipotecaria, antes y después de su reforma por la Ley de Propiedad Horizontal de 20 de julio de 1960, permite o la inscripción del inmueble en su conjunto con los distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente o que se inscriba como finca independiente cada piso o local, por lo que en el primero de los supuestos todos los actos relativos a los pisos del mismo edificio figurarán en el mismo folio registral, con el consiguiente riesgo de confusionismo y perturbación derivada de la falta de separación y claridad de los asientos que el mencionado principio de especialidad exige.

B) En el presente caso, el piso discutido aparece inscrito conforme a la legislación hipotecaria vigente en 1959, y aunque el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal exige otros requisitos y circunstancias, por lo que sería muy conveniente que al otorgarse un acto relativo a la finca inscrita antes se modificase su descripción y se adaptara a las nuevas exigencias legales, con lo cual quedaría cumplida además la prevención del artículo 171 del Reglamento Notarial, es lo cierto que —dada la situación presente— el propietario del piso o apartamento no puede realizar tal modificación unilateralmente y necesitaría la comparecencia de los demás, al menos en lo que a fijación de la cuota se refiere, lo que sería tanto como exigir de nuevo el consentimiento de todos los titulares para la realización de un acto que afecta exclusivamente al poder dispositivo de uno solo de ellos, circunstancias que seguramente movieron al legislador en la disposición transitoria primera de la Ley de 20 de julio de 1960, a exigir sólo la adaptación de aquellos estatutos cuyo contenido estuviera en contradicción con los preceptos legales, mas sin establecer idéntica previsión para aquella descripción de las fincas que no se ajusten a lo dispuesto en el artículo 5.º de la misma Ley.

C) Al no imponer la Ley como obligatorio el folio autónomo y menos por vía de segregación, concepto ya inaplicable cuando se ha constituido la propiedad horizontal conforme a la nueva ley, y, en consecuencia, cabe la posibilidad de que los pisos o apartamentos figuren y continúen inscritos dentro del folio abierto con carácter general, no hay ningún obstáculo que se oponga a la inscripción de la hipoteca constituida, pues al artículo 107 de la Ley Hipotecaria que establecía la exigencia de que sólo podían constituirse

dichos gravámenes cuando los pisos apareciesen inscritos como fincas independientes, ha sido modificado en su redacción actual por la Ley de Propiedad Horizontal que ha suprimido esta exigencia y se remite directamente al artículo 8.º de la Ley Hipotecaria, que permite con carácter facultativo las dos formas de inscripción. (Resoluciones de 19 y 21 de julio de 1966. *Boletín Oficial* del 17 y 19 de agosto.)

DERECHO MERCANTIL

1. *La Norma estatutaria que establece la necesidad de la firma de dos administradores de los tres que se designan en la Sociedad para obligar a ésta en sus actos y contratos, no vulnera lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.*

A) El artículo 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada consagra el principio, fundamental para la seguridad del tráfico mercantil, del contenido típico de las facultades representativas de los Administradores, en virtud del cual no surte efecto frente a tercero cualquier limitación que venga a recortar tal representación en lo que constituye el tráfico de la Empresa, es decir, en el campo del objeto social.

B) No obstante, este precepto no es incompatible con una especial norma estatutaria sobre la forma de actuar tal representación, como, por ejemplo, el uso de la firma social, que puede estar atribuida a cualquiera de los Administradores o a varios conjuntamente, sin que por esto se entiendan limitadas objetivamente las facultades de administración y gestión de éstos.

Así lo viene a confirmar el propio artículo 120 del Reglamento del Registro Mercantil, citado por el Registrador al sostener su nota, toda vez que, contra lo que dice el informe de este funcionario, prevé normas especiales estatutarias sobre «forma de actuar» de las personas que ejercen la administración y ostentan la representación de la Sociedad, y una norma especial puede ser la relativa al uso de la firma por los Administradores en los actos y contratos, singularidad que habrá de publicar el Registro al mismo tiempo que la designación de la persona o personas que hayan de ejercer dicha administración y representación sociales, sin riesgo, por tanto, de engaño para terceros. Res. de 20 de julio de 1966. *Boletín Oficial* del 18 de agosto.)

2. *Efectos de la cláusula que condiciona la no disolución de una Sociedad de Responsabilidad Limitada con dos únicos socios, por fallecimiento de uno de ellos, a que sus herederos estén representados por una sola persona que asuma todo el interés social del socio fallecido.*

ANTECEDENTES

1.º Se constituye en el año 1938 una Sociedad de Responsabilidad Limitada con sólo dos socios. En el año 1957 se otorgó escritura de adaptación

a la Ley, estableciéndose en la cláusula VI la dirección y administración solidaria con la excepción de una serie de actos para los cuales la unanimidad era necesaria, y entre ellos, el de revocación del nombramiento de Administrador-apoderado a favor de un extraño.

2.º En la cláusula V de la escritura indicada, se estableció también que quedaba condicionada la no disolución de la Sociedad por fallecimiento de uno de los socios a que los herederos del fallecido, «que tendrían los mismos derechos que su causante», estuvieran «representados en la Sociedad por una sola persona, cualquiera que sea la distribución que entre ellos hagan de su participación en la Sociedad, asumiendo, por tanto, dicho representante todo el interés social del socio fallecido».

3.º Fallecido uno de los socios, sus seis herederos nombraron representante de la Sociedad a uno de ellos. Posteriormente, en Junta General a la que no asistió el socio sobreviviente de la Sociedad primitivamente constituida, se acordó por unanimidad la revocación del poder conferido al Administrador-apoderado, otorgándose la oportuna escritura cuya inscripción fue denegada por estimarse preciso el consentimiento del otro socio gestor.

La cuestión que se plantea en este recurso es la de si puede estimarse que al fallecimiento de uno de los dos socios, la Sociedad ha superado la situación de dos únicos socios, queda integrada por siete miembros (el socio sobreviviente y los seis herederos del fallecido), y rige para sus acuerdos el régimen mayoritario, conforme al artículo 12 de la Ley y 122 del Reglamento del Registro Mercantil, incluso para un caso en que estatutariamente se requería el acuerdo unánime, como es el de revocación del nombramiento de Administrador-apoderado en favor de un extraño.

La Dirección General confirma la nota del Registrador con base en la siguiente doctrina:

A) La pretensión del grupo recurrente —mayoritario en capital, pues posee el 75 por 100 del mismo—, altera el equilibrio clara y expresamente establecido de presente y para el futuro, en la escritura de adaptación, y supondría —de aceptarse— una modificación de los Estatutos, en una de cuyas cláusulas se condiciona la no disolución de la Sociedad, a que la representación de los herederos del socio fallecido sea asumida por una sola persona, y en otra, la excepción de una serie de actos a la dirección y administración solidaria, y aunque frente a tales disposiciones estatutarias —por cierto inscritas en el Registro Mercantil— quizá pudiera alegarse el artículo 21, sobre el carácter de socios de los herederos del fallecido, o el 16 que prohíbe las representaciones generales, la aplicación de estos preceptos al caso concreto acarrearía fatalmente —por virtud de la referida cláusula V— la disolución del ente social que de una manera tan precaria se había constituido.

B) Independientemente de la validez o nulidad de tales cláusulas, el hecho es que aparecen inscritas y producirán —conforme al artículo primero del Reglamento de 14 de diciembre de 1956— todos sus efectos mientras no se inscriba la resolución judicial que declare su inexactitud. (Res. de 22 de julio de 1966. *Boletín Oficial* del 22 de agosto.)