

RESOLUCIONES DE LA D.G.R.N.

II. Resoluciones

A cargo de:
ANTONIO PAU PEDRON
y ENRIQUE MADERO JARABO
Registradores de la Propiedad

AÑO 1985

A) REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. **Asiento de presentación: su prórroga.**—No cabe que sea indefinida (Resolución de 14 de enero de 1985).

2. **Estado civil de divorciado: su prueba.**—Confirma el contenido de la Circular de la Dirección General de 16 de noviembre de 1984 (Resolución de 20 de febrero de 1985).

3. **Constitución de hipoteca. Objeto social.**—No es aplicable a los supuestos de representación orgánica el artículo 1.713 del Código civil (Resolución de 4 de marzo de 1985).

4. **Finca supuestamente inmatriculada dos veces.**—El Registrador puede suspender la inmatriculación de una finca en los supuestos recogidos en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Esta solución no es aplicable cuando el inmueble está ya inscrito en el Registro de la Propiedad, ya que en esta situación es aplicable el artículo 313 del mismo texto legal (Resolución de 25 de marzo de 1985).

5. **Urbanismo. Licencia municipal.**—Es necesaria su obtención, ya que, de la inscripción de la finca matriz y de las nuevas parcelas formadas, no hay duda de que se está ante un «núcleo de población» (artículo 94 de la Ley del Suelo).

Pacto de indivisibilidad de finca que consta en el Registro.—Su constancia en los libros registrales a través de nota marginal aparece como inútil e innecesaria, ya que, concedida en su caso por el órgano competente, la licencia de segregación quedaría automáticamente anulada, así como el valor del pacto de indivisibilidad, dada la prevalencia sobre el contenido registral de la norma legal o la aprobación de un Plan General o su modificación (Resolución de 22 de abril de 1985).

6. **Inscripción de inmueble por sociedad civil con objeto mercantil.**—No es inscribible la adquisición de un inmueble realizada en nombre de una sociedad no inscrita en el Registro Mercantil, porque, aunque tiene objeto mercantil, es de carácter civil por su constitución (Resolución de 28 de junio de 1985).

7. **Notificación al comprador de la resolución de la compraventa por falta de pago.**—Ha de hacerse la notificación al comprador, y no al titular registral.

Reinscripción del inmueble a favor del vendedor.—De los preceptos legales no se deduce que sea únicamente la primera copia que motivó la inscripción a favor del comprador la que tenga forzosamente que ser presentada para que el vendedor obtenga su reinscripción (Resolución de 17 de septiembre de 1985).

8. **Tercer poseedor de bienes anotados (art. 143 R.H.).**—Reitera la doctrina de la Resolución de 16 de octubre de 1974, de que para que tenga lugar la figura del tercer poseedor de bienes anotados, es preciso que el título de adquisición sea posterior al embargo practicado (Resolución de 3 de octubre de 1985).

9. **Suspensión de pagos que no se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad.**—Es inscribible la escritura de venta otorgada por el titular registral, declarado en situación de suspensión de pagos y que ha finalizado por convenio que autoriza al vendedor a realizar el contrato de compraventa discutido, aunque aquella situación no haya tenido acceso a los libros registrales (Resolución de 11 de octubre de 1985).

10. **Cancelación de gravamen.**—No procede, ya que todavía no se ha purificado el fideicomiso (Resolución de 24 de octubre de 1985).

11. **El artículo 165 del Reglamento Hipotecario y la Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**—No es necesario que el mandamiento para la práctica de un asiento registral sea dirigido por el Juez que lo ordena a través de exhorto al Juzgado o Tribunal en cuyo término jurisdiccional radique el Registro, pudiéndolo hacer directamente (Resoluciones de 31 de octubre de 1985, 7 de noviembre de 1985, 8 de noviembre de 1985, 12 de noviembre de 1985, 5 de diciembre de 1985, 6 de diciembre de 1985 y 17 de diciembre de 1985).

12. **Falta de legitimación del Procurador que ha interpuesto el recurso.**—Hay que apreciarla, dado que el documento presentado, de dos folios, simplemente mecanografiado, sin firma alguna, no ya de particulares, sino tampoco de fedatario público que pudiera darle el valor de testimonio notarial, carece de toda autenticidad (Resolución de 11 de noviembre de 1985 y 13 de noviembre de 1985).

13. **Escritura de compraventa por apoderado: legitimación.**—Otorgada la revocación del poder un día antes de la autorización notarial de la escritura de venta e inscrita dicha revocación en el Registro Mercantil después de otorgada esta última escritura, y notificada de otra parte la revocación al apoderado casi dos meses después, se encontraba éste legitimado para realizar la venta, ya que en ese momento podía desconocer su cese como apoderado (Resolución de 19 de noviembre de 1985).

14. **Cancelación de precio aplazado. Carta de pago intervenida por Agente de Cambio y Bolsa.**—No procede la cancelación así solicitada, al carecer los Agentes de Cambio y Bolsa de facultades como fedatario en el presente caso (Resolución de 13 de diciembre de 1985).

15. **Recurso gubernativo.**—Sólo pueden tenerse en cuenta las cuestiones que se relacionen directamente con la calificación del Registrador y con los documentos que ha tenido a la vista (Resolución de 16 diciembre de 1985).

16. **Recurso gubernativo. Apelación fuera de plazo.**—Interpuesta la apelación fuera de plazo, queda firme el Auto del Presidente de la Audiencia Territorial (Resolución de 27 de diciembre de 1985).

B) REGISTRO MERCANTIL

1. **Administradores. Nombramiento.**—No es necesario que el Notario autorizante de la escritura asevere en las personas que aparecen como certificantes del acuerdo adoptado en la Junta se encuentran en el ejercicio de sus cargos (Resolución de 30 de enero de 1985).

2. **Pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.**—Es necesario que se acredite su pago para poder practicar el asiento (Resolución de 26 de junio de 1985).

3. **Aportación social.**—No cabe realizarla con bienes de dominio público (Resolución de 12 de septiembre de 1985).

4. **Extranjero residente en España.**—Por la importancia de su determinación, no basta que el Notario autorizante señale en la escritura la fecha de expedición de la Tarjeta de Residencia, pues, dada la diversidad de plazos de caducidad que tienen, se hace necesario que reseñe si se encuentra en vigor, lo que normalmente resulta de las mismas si las tiene a la vista (Resolución de 22 de octubre de 1985).

5. **Ampliación de capital. Junta de un solo socio.**—No es inscribible una escritura de ampliación de capital social y modificación de Estatutos en virtud de acuerdo adoptado en Junta universal convocada por el único socio, titular de todas las acciones (Resolución de 13 de noviembre de 1985 y 14 de noviembre de 1985).

6. **Poder conferido por el administrador único de una sociedad.**—Es inscribible en el Registro Mercantil (Resolución de 21 de noviembre de 1985).

7. **Objeto social.**—Reitera la doctrina de este centro, que declara que sólo puede entenderse como fórmula omnicomprendiva la que recoge de manera indeterminada toda actividad industrial, mercantil o comercial.

Pacto limitativo de transmisión de acciones.—La cláusula que la recoge en los Estatutos es inscribible (Resolución de 27 de noviembre de 1985).

8. **Ampliación de capital social que se delega en el Consejo de Administración. Renuncia por los accionistas al derecho de suscripción preferente.**—Es inscribible en el Registro Mercantil el acuerdo de ampliación de capital unido a la renuncia por los accionistas de su derecho de preferente suscripción (Resolución de 7 de diciembre de 1985).

AÑO 1986 (1.º, 2.º y 3.º trimestres)

A) REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. **Retroacción de la quiebra y tercero hipotecario.**—El simple Auto de declaración de nulidad de los contratos realizados por el quebrado desde la fecha a la que se retrotrae la quiebra no es suficiente para cancelar las inscripciones practicadas a favor de terceras personas que adquirieron los inmuebles —en escrituras otorgadas dentro del período de retroacción de la quiebra— de quienes a su vez los habían adquirido del quebrado. Al no constar en el Registro causa alguna de resolución, para practicar la cancelación sería necesario el consentimiento de los actuales titulares registrales o, en su defecto, que en el procedimiento adecuado —en el que sean citados y oídos los mismos— se ordene la cancelación mediante resolución judicial firme (Resolución de 20 de enero de 1986, «B. O. E.» de 17 de febrero).

2. **Hipoteca: pacto de no arrendar.**—No es inscribible el pacto de absoluta prohibición de arrendar; sin embargo, no parece abusivo que en la escritura de hipoteca se contenga alguna prevención respecto de aquellos arrendamientos ulteriores que pudieran no estar sujetos al principio de purga, y que por la renta estipulada pudieran disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada.

Pacto de vencimiento anticipado del crédito en caso de quiebra.—No es inscribible, pues tal pacto recae sobre materia sustraída del arbitrio de los contratantes.

Pacto de vencimiento anticipado del crédito por venta de la finca.—No es inscribible, por envolver una innecesaria y abusiva limitación al dueño para disponer de sus bienes, contra el principio de libertad del tráfico inmobiliario.

Pacto de renuncia del deudor al derecho que le asigna el artículo 124 de la Ley Hipotecaria (en caso de pago parcial).—No es inscribible, por ir contra el interés público (Resolución de 27 de enero de 1986, «B. O. E.» de 7 de marzo).

3. **Opción de compra de carácter real.**—Pacto de extinción («caducidad») por falta de pago de la prima: Puede condicionarse la conservación del derecho de adquisición al puntual pago de los plazos en que se haya dividido la prima porque, entonces, lo que se estipula no es tanto la extinción automática de un derecho inmobiliario definitivamente adquirido como los presupuestos para que sea posible la futura adquisición definitiva del inmueble.

Requisitos: No se aprecia indeterminación en el plazo para el ejercicio de la opción, precio de la compraventa y tiempo y forma de ejercicio del derecho.

Pérdida de las cantidades entregadas como precio de la compraventa en caso de no ejercicio de la opción: No hay contradicción en tal pacto, pues aunque se trata de un pago anticipado a cuenta del precio futuro, no implica ello por sí, con-

forme a lo estipulado, ejercicio de la opción (Resolución de 29 de enero de 1986, «B.O.E.» de 17 de febrero).

4. **Anotaciones preventivas: «numerus clausus».**—No cabe practicar anotación preventiva de una sentencia desestimatoria de una tercera de dominio, pues al ser «numerus clausus» sólo pueden extenderse aquellas que tengan su origen en un precepto legal que declare esa posibilidad, aparte de que la anotación pretendida carecería de trascendencia práctica (Resolución de 4 de febrero de 1986, «B.O.E.» de 20 de febrero).

5. **Derecho real de sobreelevación sujeto a condición.**—Es inscribible en el Registro una escritura en que se constituye un derecho de vuelo sobre la planta baja de un edificio proyectado y sujeto a la condición de que el adquirente del derecho construya la citada planta baja dentro de un plazo determinado: se trata de un derecho real (cumpliéndose en la escritura los requisitos del art. 16.2 del R. Hipotecario), y el carácter condicional del derecho no impide su acceso al Registro (art. 23 L.H.) (Resolución de 5 de febrero de 1986, «B.O.E.» de 28 de febrero).

6. **Hipoteca: extensión objetiva.**—La hipoteca se extiende a las edificaciones existentes en la finca hipotecada, aunque su construcción no figure en el Registro ni se hubiese hecho constar en el contrato (art. 110 de L.H.); en consecuencia, se puede inscribir una hipoteca sobre una finca en la que existe una edificación, sin necesidad de previa inscripción de la declaración de obra nueva de la misma (Resolución de 6 de febrero de 1986, «B.O.E.» de 20 de febrero).

7. **Cancelación de anotación preventiva de embargo.**—No puede practicarse —estando vigente la anotación— en virtud de petición hecha en una simple instancia, sino que se requiere providencia ejecutoria, a través del mandamiento correspondiente y en base a resolución judicial firme.

Recurso gubernativo.—Sólo procede contra la negativa del Registrador a practicar un asiento, pero no contra un asiento ya practicado (aunque se estime que lo ha sido indebidamente); la rectificación del asiento que se estima erróneo habrá de hacerse por el procedimiento idóneo entre los que señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 7 de febrero de 1986, «B.O.E.» de 25 de febrero).

8. **Arrendamientos rústicos: venta de finca.**—No es inscribible la escritura de venta de finca rústica que no refleja con la debida claridad la manifestación exigida por el artículo 91 de la L.A.R. de no hallarse la finca arrendada, siendo insuficiente la declaración del vendedor de no haber formalizado ningún arrendamiento mientras ha sido dueño, pues cabe que existan otros celebrados con anterioridad y que estén vigentes (Resolución de 10 de febrero de 1986, «B.O.E.» de 26 de febrero).

9. **Adjudicación a los socios de un inmueble en la liquidación de la sociedad.**—El liquidador de una sociedad anónima no puede ejecutar unilateralmente el acuerdo adoptado en la correspondiente junta universal de la «Sociedad en liquidación», que aprobó por unanimidad la adjudicación del único bien social, con-

sistente en un inmueble, a los dos únicos socios que la integran, sino que para la inscripción de dicha finca en el Registro de la Propiedad se requiere, además, la comparecencia en la escritura de los dos adjudicatarios (Resolución de 13 de febrero de 1986, «B. O. E.» de 28 de febrero).

10. Suspensión de pagos: ejecución aislada de créditos privilegiados.—Practicada anotación de embargo por créditos correspondientes a salarios e indemnización por despido, no puede inscribirse la adjudicación y escritura de venta subsiguiente cuando de la misma resulta que la sociedad deudora se hallaba en suspensión de pagos: El Estatuto de los Trabajadores no considera a las indemnizaciones por despido dentro del concepto de salario, por lo que no gozan del privilegio de ejecución aislada; y para que los acreedores enumerados en el artículo 15 de la Ley de Suspensión de Pagos puedan hacer valer su derecho de abstención se requiere que hayan sido incluidos en la lista definitiva de acreedores, aprobada por el Juez (Resolución de 17 de febrero de 1986, «B. O. E.» de 3 de marzo).

11. Asiento ordenado por la autoridad judicial: Juez competente.—Para practicar un asiento ordenado por la Autoridad judicial no es necesario que el mantenimiento que lo contenga sea librado por el Juez del Partido Judicial en donde se encuentre enclavado el Registro, sino que puede hacerlo directamente el Juez que entendió del asunto, debiendo entenderse derogado el artículo 165 del Reglamento Hipotecario por el nuevo artículo 299 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Resolución de 20 de febrero de 1986, «B. O. E.» de 14 de marzo).

12. División material y venta: rectificación de cabida.—Rectificada la cabida de la finca matriz antes de proceder a la subsiguiente división material y venta, no procede especificar en relación a cada finca resultante —pues sería imposible hacerlo— la parte que le corresponde de la cabida inscrita y la que le podría corresponder en cuanto al exceso (Resolución de 21 de febrero de 1986).

13. Compraventa documentada en dos otorgamientos sucesivos. Unidad de acto.—Es inscribible una escritura redactada formalmente como de compraventa, pero en la que no comparecen las partes simultáneamente, sino primero una de ellas y al día siguiente la otra, lo que se hace constar mediante diligencia de adhesión; los contratos no precisan unidad de acto sustantiva —art. 1.262-2 del Código civil— (Resolución de 18 de marzo de 1986, «B. O. E.» de 23 de abril).

14. Albacea contador-partidor: Facultades.—Aunque se considerase que tiene facultades para la división de la cosa común, siempre las facultades conferidas habrían de entenderse modalizadas por la finalidad de conseguir la ejecución del testamento y limitadas por la necesidad de dar efectividad a las disposiciones del testador (Resolución de 19 de marzo de 1986, «B. O. E.» de 23 de abril).

15. Derecho foral de Aragón: venta de inmueble adquirido por resultas del comercio.—Es necesario el consentimiento del cónyuge del comerciante respecto de la parte consorcial (pues la apreciación de que fue adquirido por resultas del comercio escapa de la calificación del Registrador); y tratándose de aragoneses, es precisa la renuncia al derecho expectante de viudedad (Resolución de 20 de marzo de 1986, «B. O. E.» de 23 de abril).

16. **Hipoteca: procedimiento ejecutivo extrajudicial.**—No es inscribible una escritura de venta otorgada en procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria si no consta haber efectuado la notificación prevenida en el artículo 235.4 del Reglamento Hipotecario a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca, aunque sea por ignorarse su domicilio (Resolución de 24 de marzo de 1986, «B.O.E.» de 10 de junio).

17. **Sociedad anónima: objeto social y ámbito de la representación.**—Es necesario hacer constar el objeto social cuando el Administrador que actúa no tiene ampliadas sus facultades legales, concretándose éstas a los actos comprendidos dentro del giro o tráfico de la empresa. Pero los Administradores pueden tener ampliadas sus facultades en los Estatutos o por autorización de la Junta General: en consecuencia, es inscribible una escritura de venta en la que no se hace constar el objeto social de las sociedades vendedora y compradora, dado que en sus respectivos Estatutos se encuentra autorizado el órgano administrativo para realizar el acto cuestionado, y estos Estatutos —inscritos en el Registro Mercantil— son los que aparecen transcritos en la escritura (Resolución de 31 de marzo de 1986, «B.O.E.» de 25 de abril).

18. **Partición hereditaria: menor representado por defensor judicial.**—No es necesaria la aprobación judicial de una partición de herencia en la que los hijos menores se encuentran representados por el defensor judicial designado al existir contraposición de intereses con su padre (Resolución de 4 de abril de 1986, «B.O.E.» de 6 de mayo).

19. **Propiedad horizontal: Elemento común de uso exclusivo de un departamento.**—Figurando en los Estatutos de una propiedad horizontal que existe un elemento común —la cubierta del edificio— cuyo uso exclusivo —para aparcamiento— se atribuye a uno de los departamentos, es inscribible la venta de una cuota del citado departamento, transmitiéndose simultáneamente el derecho de uso exclusivo —no una cuota dominical— sobre una parte de la cubierta común del edificio (Resolución de 17 de abril de 1986, «B.O.E.» de 4 de mayo).

20. **Arrendamientos urbanos: Disolución de comunidad y notificación al inquilino.**—No es necesaria la notificación a los inquilinos cuando se adjudica la vivienda a un comunero como consecuencia de la disolución de una comunidad de bienes que forman parte de una actividad empresarial (Resolución de 18 de abril de 1986, «B.O.E.» de 14 de mayo).

21. **Derecho foral de Aragón: Institución de heredero recíproca entre cónyuges.**—En caso de institución de heredero recíproca entre cónyuges aragoneses en testamento mancomunado, y fallecidos ambos sin hijos, no es suficiente la instancia privada de manifestación de herencia para inscribir en favor del único heredero del cónyuge últimamente fallecido los bienes del premuerto de los que el sobreviviente no haya dispuesto por cualquier título, debiendo acompañarse la declaración de herederos abintestato del causante premuerto de la que no resulte quedar persona (colaterales dentro del cuarto grado) llamada a la sucesión de éste en el momento del fallecimiento del supérstite (Resolución de 23 de abril de 1986, «B.O.E.» de 14 de mayo).

22. **Gananciales: Efectos respecto a los acreedores, de la liquidación de la sociedad de gananciales.**—Desde el punto de vista de los acreedores que tengan derecho a perseguir los bienes gananciales, ni la disolución de la sociedad ni siquiera la adjudicación de bienes gananciales a uno u otro cónyuge a consecuencia de la liquidación, significan que se haya producido la salida del bien ganancial de la misma masa autónoma de responsabilidad en que por el régimen de la sociedad de gananciales está incluido el bien. En consecuencia, practicada anotación de embargo sobre finca ganancial, aunque después se inscriba la disolución de la comunidad de gananciales —anterior al embargo— y adjudicación de la finca al cónyuge del demandado, no se cierra el Registro a la escritura de venta consecuencia del embargo (Resolución de 25 de abril de 1986, «B. O. E.» de 31 de mayo).

23. **Gananciales: Venta por el marido con autorización judicial, existiendo separación canónica anterior a la legislación vigente.**—Acordada la separación de los cónyuges por sentencia de 1975 de Tribunal eclesiástico, de la que no hubo ni ejecución civil ni mención en el Registro Civil, puede en el año 1982 enajenar el marido bienes gananciales sin consentimiento de su esposa, pero con autorización judicial supletoria (Resolución de 28 de abril de 1986, «B. O. E.» de 4 de junio).

24. **Partición de herencia.**—Es inscribible una escritura de aprobación y protocolización de operaciones particionales, con liquidación de la sociedad conyugal, en la que se adjudican bienes al cónyuge viudo y a los herederos en los diversos conceptos habidos, pero sin que se especifique en cada bien concreto el concepto o conceptos de la adjudicación (Resolución de 30 de abril de 1986, «B. O. E.» de 31 de mayo).

25. **Gananciales: Anotación de embargo una vez disuelta la sociedad.**—Disuelta la sociedad de gananciales por muerte de uno de los cónyuges, pero no liquidada la misma, se atribuye al sobreviviente una mitad en el conjunto patrimonial en liquidación, pero no una mitad indivisa en cada uno de los bienes concretos. Por ello, figurando aún inscritos los bienes como gananciales, no cabe anotar un embargo sobre la mitad indivisa de un bien concreto. Hasta que se produce la liquidación, la finalidad cautelar pretendida con la anotación puede lograrse: a) Embargando bienes concretos (en cuyo caso la demanda, de ser la deuda consorcial, habría que dirigirla conjuntamente contra el viudo y los herederos del premuerto); b) Embargando la parte que al viudo demandado corresponda en la sociedad de gananciales en liquidación (Resolución de 22 de mayo de 1986, «B. O. E.» de 17 de junio).

26. **Segregación y venta de una finca inexistente.**—No puede inscribirse una escritura de segregación y venta de una —supuesta— finca situada (según la descripción que de ella se hace en el título) dentro de un polígono cuya superficie íntegra aparece ya inscrita en el Registro a favor de personas distintas de la sociedad vendedora (Resolución de 23 de mayo de 1986, «B. O. E.» de 17 de junio).

27. **Hipoteca en garantía de deuda ajena.**—Puede constituirse hipoteca en garantía de deuda ajena con la sola comparecencia del hipotecante, sin que sea necesaria la intervención del deudor, bastando con que en la hipoteca se identifique debidamente la obligación que se garantiza, o se precisen sus circunstancias bá-

sicas cuando sea futura (Resolución de 26 de mayo de 1986, «B. O. E.» de 17 de junio).

28. **Gananciales: Anotación preventiva de embargo.**—Impagada una letra de cambio suscrita por el marido, e iniciado el correspondiente procedimiento ejecutivo, puede anotarse el embargo trabado sobre un inmueble ganancial con la simple notificación del embargo a la esposa del deudor demandado, sin que sea necesaria la demanda conjunta. Reitera la doctrina de la Resolución de 28 de marzo de 1983 (Resolución de 27 de mayo de 1986, «B. O. E.» de 17 de junio de 1986).

29. **Escritura de ratificación: Descripción de la finca.**—Los títulos inscribibles han de consignar la descripción de los inmuebles a que se refieren, y sin que normalmente su omisión pueda suplirse por la referencia a otros documentos o escrituras. Sin embargo, cabe prescindir de la descripción en una escritura de ratificación de otra anterior de compra de usufructo —en la que se describía correctamente la finca—, escritura en la que además se vende dicho usufructo al titular de la nuda propiedad —que la había adquirido en la misma escritura ratificada (Resolución de 28 de mayo de 1986, «B. O. E.» de 17 de junio).

30. **Gananciales: Embargo y enajenación una vez disuelta la sociedad.**—Practicada una anotación de embargo sobre los derechos que correspondan al cónyuge viudo en la disuelta sociedad conyugal (véase Resolución de 22 de mayo de 1986), no puede inscribirse la escritura de venta judicial de una finca concreta, pues la total titularidad dominical la comparte el cónyuge viudo con los herederos del premuerto (Resolución de 3 de junio de 1986, «B. O. E.» de 18 de junio).

31. **Opción de compra. Pacto comisorio.**—No es posible constituir sobre un bien inmueble una garantía que consista en atribuir al acreedor la facultad de adquirirlo (derecho de opción) en el caso de que el deudor no cumpla a su tiempo con la obligación garantizada (la cantidad debida pasaría a ser el precio de la compra) (Resolución de 10 de junio de 1986, «B. O. E.» de 27 de junio).

32. **Propiedad horizontal: Desvinculación de un anejo.**—Inscritas en el Registro bajo un mismo número una buhardilla, y como anejo de ella una plaza de garaje, puede el propietario, con el consentimiento de los demás dueños del inmueble en régimen de propiedad horizontal, desvincular la plaza de garaje —atribuyéndole la correspondiente cuota— y enajenarla a un tercero (Resolución de 11 de junio de 1986, «B. O. E.» de 27 de junio).

33. **Anotación preventiva de embargo en garantía de una pensión de divorcio.**—No cabe practicar anotación preventiva de embargo sobre finca de un divorciado, en garantía del pago de la pensión que debe satisfacer, pues se trataría de una anotación no prevista en la Ley (en contra del «*numerus clausus*» que rige en esta materia), y que además no encajaría en el objeto y finalidad propios de las anotaciones preventivas (que se practican para asegurar obligaciones vencidas y no cumplidas, y se caracterizan por su transitoriedad y provisionalidad) (Resolución de 13 de junio de 1986, «B. O. E.» de 2 de julio).

34. **Derecho civil catalán: «Ius transmissionis».**—Es inscribible una escritura de transmisión de herencia en la que se encuentra integrado un «ius transmissionis» que es repudiado por la única heredera, solicitándose le la aplicación del derecho de acrecer —y sin que entre en juego la sustitución vulgar a favor de los hijos, establecida en el testamento del transmitente— (Resolución de 23 de junio de 1986, «B.O.E.» de 16 de julio).

35. **Anotación preventiva de embargo.**—a) No puede practicarse si la finca aparece inscrita a nombre de tercero. b) No obsta a lo anterior el hecho de que antes de la transmisión a tercero se practicase una anotación de suspensión (del embargo pretendido) por defecto subsanable, que está cancelada en el Registro por caducidad: no cabe pronunciarse en la vía del recurso gubernativo sobre si tal cancelación fue o no ajustada a Derecho (aunque es indudable que tanto la anotación de embargo como la de suspensión pueden ser canceladas por caducidad).

Naturaleza de la función registral.—La actividad registral se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, siendo en todo caso distinta de la propiamente administrativa, y estando regulada por normas civiles. El procedimiento registral se rige por las normas de la legislación hipotecaria, y no por la Ley de Procedimiento Administrativo (Resolución de 26 de junio de 1986, «B.O.E.» de 16 de julio).

36. **Propiedad horizontal: Embargo de pisos por deudas de la comunidad.**—Cuando el embargo por deudas de una comunidad de propietarios quiera hacerse efectivo sobre todos y cada uno de los pisos, es necesario, para que el mismo pueda anotarse, convocar y requerir personalmente a cada uno de los titulares, no bastando que lo haya sido la comunidad (Resoluciones de 27 y 30 de junio y 7 de julio de 1986, «B.O.E.» de 16, 17 y 18 de julio).

37. **Compraventa: Pacto de cancelación de condición resolutoria.**—No es inscribible, en una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, el pacto de cancelación de la condición por acta notarial en la que se acredite que obran en poder del comprador las letras emitidas, si tales letras no están suficientemente identificadas (Resolución de 21 de julio de 1986, «B.O.E.» de 21 de agosto).

38. **Zonas de defensa. Adquisición por extranjero: Autorización militar.**—No es inscribible la adquisición por extranjero de inmuebles sitos en zonas de acceso restringido a la propiedad, a la que no se acompaña autorización militar, habida cuenta del pretendido carácter urbano —en población no fronteriza— de los terrenos transmitidos, que se pretende acreditar con certificación urbanística de un Plan Parcial de fecha anterior a la Ley y el Reglamento de Zonas de Defensa (Resolución de 30 de julio de 1986, «B.O.E.» de 28 de agosto).

B) REGISTRO MERCANTIL

Sociedad anónima

1. **Poder mercantil.**—No es inscribible en el Registro Mercantil la cláusula de un poder que autoriza al apoderado a «prorrogar, disolver, modificar y liquidar

toda clase de sociedades de objeto análogo y ejecutar todos los derechos y obligaciones inherentes a la cualidad de socio».

Recurso gubernativo.—Este recurso recae sobre materias de Derecho privado, y por eso las normas a aplicar, en defecto de las específicamente suyas, son las del Reglamento Hipotecario y no las de la Ley de Procedimiento Administrativo (Resolución de 21 de enero de 1986, «B. O. E.» de 25 de febrero).

2. Estatutos sociales: Contenido mínimo.—Son inscribibles los Estatutos calificados, pues, empleando un estilo claro y preciso, aparecen contenidas todas las menciones esenciales enumeradas en los artículos 11 de la L.S.A. y 102 del R.M.M. (Resolución de 24 de enero de 1986, «B. O. E.» de 3 de febrero).

3. Recurso gubernativo: Inadmisión por interposición fuera de plazo.—El artículo 55 del R.R.M. establece el plazo de dos meses a contar de la fecha de la nota de calificación para poder entablar recurso gubernativo contra dicha nota: extendida la misma el 15 de octubre de 1985, e interpuesto el recurso el 16 de diciembre de 1985, es indudable que no se ha entablado el plazo oportuno, dado que el plazo se computa de fecha a fecha con arreglo al artículo 5 del Código civil (Resolución de 28 de enero de 1986, «B. O. E.» de 12 de febrero).

4. Renovación parcial del Consejo de Administración.—Mientras no se opte por la Junta —que tiene esa facultad— por el sistema de Consejo de Administración, no es preciso que los Estatutos prevean el sistema de renovación parcial del Consejo.

Acciones.—El precio de readquisición de las acciones puede ser el que corresponde en el haber líquido social del último balance practicado, aunque éste sea inferior al de compra, sumando los gastos del contrato (Resolución de 11 de febrero de 1986, «B. O. E.» de 28 de febrero).

5. Nombramiento de Administradores.—No cabe inscribir el nombramiento de Administradores realizado en base al ejercicio del derecho de agrupación de acciones establecido en el artículo 71 de la L.S.A., cuando no existen vacantes en el Consejo de Administración por estar todos los puestos cubiertos hasta el número máximo que autorizan los Estatutos (Resolución de 19 de febrero de 1986, «B. O. E.» de 3 de marzo).

6. Nombramiento de Administrador: No puede serlo un menor emancipado.—El menor de edad, aunque por estar emancipado tenga —en principio— la libre disposición de sus bienes, no tiene capacidad legal para el ejercicio del comercio ni para ser factor de una empresa ni, más concretamente, para ser Administrador de una sociedad anónima (Resolución de 24 de febrero de 1986, «B. O. E.» de 14 de marzo).

7. Sociedad anónima en constitución.—Junta General: Puede adoptar determinados acuerdos aun antes de su inscripción en el Registro Mercantil. Certificación de acuerdos: No es preciso que en la elevación a públicos de los mismos dé fe el Notario de que quienes suscriben la certificación se encuentran en el ejercicio de sus cargos (Resolución de 27 de febrero de 1986, «B. O. E.» de 9 de marzo).

8. **Certificación de acuerdos.**—Es inscribible la certificación de un acuerdo expedida por el Secretario y visada por el Administrador único que fue elegido en virtud de acuerdo del que se certifica (Resolución de 3 de marzo de 1986, «B.O.E.» de 19 de marzo).

9. **Administración.**—No pueden los accionistas revocar las facultades de un Consejero impuesto por el testador que estableció diversas limitaciones a sus herederos (entre ellas, un especial sistema de administración) hasta que se cumplieran determinadas condiciones.

Recurso gubernativo.—No se paraliza por la existencia de una causa criminal (Resolución de 17 de marzo de 1986, «B.O.E.» de 4 de abril).

10. **Renovación del Consejo de Administración.**—Siendo el nombramiento de nuevos consejeros por tiempo indefinido, y no contraviniéndose ninguna norma estatutaria, no es obstáculo para la inscripción de la renovación total del Consejo el no haberse hecho constar expresamente lo ordenado en el artículo 73.1 de la L.S.A. sobre renovación parcial (Resolución de 7 de abril de 1986, «B.O.E.» de 9 mayo).

11. **Aportaciones no dinerarias.**—a) No es preciso describir los muebles que se aportan con la misma precisión que es posible hacerlo respecto de los inmuebles. b) No es preciso determinar las acciones adjudicadas en pago de las aportaciones dinerarias y no dinerarias, distinción no exigida en el artículo 100 R.R.M. (Resolución de 9 de abril de 1986, «B.O.E.» de 6 de mayo).

C) REGISTRO DE HIPOTECA MOBILIARIA

1. **Hipoteca mobiliaria.**—a) Descripción de los bienes hipotecados: No es defecto que impida la inscripción la falta de mención de alguno de los datos del artículo 16 del Reglamento, siempre que los aportados permitan la identificación del bien hipotecado. b) Constitución de hipoteca por Consejero Delegado cesado en el cargo: Presentada en el Registro Mercantil la escritura de revocación de facultades del Consejero, no es inscribible la escritura de hipoteca mobiliaria otorgada por el mismo con posterioridad, aunque el destituido desconociese la revocación (Resolución de 2 de abril de 1986, «B.O.E.» de 25 de abril).