

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO HIPOTECARIO

Principio de especialidad. Descripción de la porción segregada y del resto de la finca matriz.

A) El principio de especialidad, uno de los fundamentales de nuestro sistema inmobiliario, exige que la finca, por ser elemento básico sobre la que se centran todos los derechos inscribibles, sea descrita con arreglo a las prescripciones legales, a fin de que pueda ser identificada con toda precisión, y por ello, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, apartados segundo y tercero de su Reglamento, establecen que las inscripciones se practicarán expresando la situación, linderos, medida superficial y demás circunstancias que contribuyen a la identificación del inmueble.

Igual prescripción aparece reflejada en los arts. 170 y 171 del Reglamento Notarial, al ordenar al Notario que cuide de expresar con la mayor exactitud posible las circunstancias y requisitos imprescindibles o necesarios para realizar la inscripción y que procure rectificar los datos que estuviesen equivocados o que hubieran sufrido variación por el transcurso del tiempo, para lo cual aceptará las afirmaciones de los otorgantes o lo que resulte de los documentos facilitados por los mismos, pues de esta forma se logrará que estén siempre de acuerdo los Libros del Registro y la realidad jurídica.

B) Al practicarse una segregación de un inmueble, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario también establecen la necesidad de una descripción completa de la porción segregada que va a constituir una nueva finca independiente, para su fácil identificación, y lo mismo en cuanto a la finca matriz, cuya descripción se exige "cuando fuera posible" para lograr esa finalidad y concordar la nueva situación resultante con las inscripciones registrales. Pero como a veces la descripción de ese resto no es posible o incluso de verificarse, caso de realizarse varias segregaciones separadas, los resultados obtenidos no sólo estarían en contradicción con la situación real, sino que oscurecerían y perturbarían la limpieza y claridad que deben tener los asientos del Registro, los propios artículos 47 y 50 prescriben que, en lugar de describir la porción restante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación, circunstancias que aparecen claramente determinadas en la escritura calificada, que contiene la descripción completa de la nueva finca creada, la parte de extensión segregada

de la finca matriz y el lindero Este del inmueble, por donde se efectuó la segregación (Res. de 23 de octubre de 1965. B. O. del 9 de septiembre).

DERECHO MERCANTIL

Subsistencia de pacto sobre transmisión de participaciones sociales después de otorgada la escritura de adaptación de una Sociedad de Responsabilidad Limitada a la Ley de 17 de julio de 1953.

ANTECEDENTES.—El artículo 8.º de los Estatutos de una Sociedad de Responsabilidad Limitada estableció que ningún socio podría transmitir sus participaciones en la Sociedad sin autorización expresa y escrita de los demás a persona ajena a la misma; en la cláusula cuarta de la escritura se determinó que, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 8.º estatutario, el socio podrá transmitir sus participaciones cuando estime oportuno a su hijo, con exclusión de cualquiera otra persona

Posteriormente, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, se adaptaron los Estatutos a dicha Ley, y, con objeto de evitar confusiones, los comparecientes de la escritura acordaron redactar nuevamente los citados Estatutos, en los cuales el artículo 10, sustitutivo del anterior 8.º, dice lo siguiente: “El socio que desee transmitir intervivos su participación o participaciones sociales a persona extraña a la sociedad deberá comunicarlo por escrito dirigido a los Administradores, quienes lo notificarán a los socios en el plazo de quince días. Los socios podrán optar a la compra dentro de los quince días siguientes a la notificación, y si son varios los que desean adquirir la participación o participaciones, se distribuirán entre todos ellos a prorrata de sus respectivas partes sociales o en la proporción que de común acuerdo convengan. En el caso de que ningún socio ejecute el derecho de tanteo, podrá la Sociedad adquirir estas participaciones en el plazo de otros treinta días, para ser amortizadas, previa reducción del capital social, con arreglo a las normas del artículo 19 de la Ley (debe ser el 20). Transcurrido este último plazo, el socio quedará en libertad de transmitir sus participaciones sociales en la forma y modo que tenga por conveniente. Para el ejercicio del derecho de tanteo que se concede en este artículo, el precio de venta se fijará de acuerdo con el balance y liquidación resultante en el fin del trimestre natural inmediato a la fecha en que se convenga la cesión. La transmisión de participaciones sociales se formalizará en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil.”

RESOLUCIÓN.—La cuestión planteada en este recurso se centra en determinar si el pacto establecido en la cláusula cuarta de la escritura de constitución de la Sociedad de Responsabilidad Limitada que constituye por expresa declaración de todos los interesados una excepción a la norma general de transmisión de participaciones sociales que se contenía en el artículo 8.º de los Estatutos por los que se regía la mencionada Socie-

dad, continúa subsistente o ha quedado sin efecto después y como consecuencia de la redacción dada a dicha materia en el artículo 10 de los nuevos Estatutos, transcritos en la escritura de adaptación a la Ley de 17 de julio de 1953.

La Dirección General considera que la subsistencia de la cláusula cuestionada aparece decidida por las siguientes razones:

a) La escritura de adaptación se limitó a poner en congruencia los Estatutos sociales con el régimen de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, sin afectar a lo que no se oponía a la misma, y por eso el contenido del artículo 8.º de los Estatutos antiguos, por estimarse estaba en contradicción con aquélla, al exigir el consentimiento escrito de todos los socios para la transmisión de participaciones sociales, fue sustituido por un sistema similar al del artículo de la Ley, cuyo texto viene a reproducir.

b) La excepción establecida a favor de uno de los socios y para un caso concreto, por lo demás justificado, no se encuentra en oposición con dicho artículo 20, por lo que no era necesaria su adaptación, y, de otro lado, al no formar parte del contenido de los Estatutos, sino del contrato social, es fundacional y obliga y sigue obligando a todos los contratantes, mientras no sea formalmente revocada.

c) La cláusula discutida continúa inscrita en el Registro Mercantil, por lo que surtirá todos sus efectos y estará bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se cancele o se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad (Res. de 15 de diciembre de 1965. *B. O.* de 4 de enero de 1966).