

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

### *Recursos*

**RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 5 de San Sebastián, a la cancelación de cargas como consecuencia de un juicio ejecutivo. («BOE» núm. 8 de 10 de enero de 2011.)**

En el recurso interpuesto por doña N. R. T. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián número 5, don Manuel Tamayo Cervigón, a la cancelación de cargas como consecuencia de un juicio ejecutivo.

---

### HECHOS

#### I

Se presenta en el Registro testimonio de Auto en el que, como consecuencia de un juicio de ejecución, se ordena la cancelación de la anotación acordada en el procedimiento, de dos anotaciones posteriores, que se identifican, ordenándose igualmente, de forma genérica, la anotación de todas las anotaciones e inscripciones posteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas.

#### II

El Registrador con fecha 7 de agosto de 2009 no practica las cancelaciones

ordenadas, por haber caducado con anterioridad la anotación en que se reflejaba el procedimiento, por haber transcurrido su plazo de vigencia, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

#### III

La anteriormente expresada recurrente impugnó la calificación alegando: que en el anuncio de la subasta se señalaba que quedarían subsistentes solamente las cargas o gravámenes anteriores al crédito del actor; que el dominio de la finca se había inscrito a su favor; que el Juez ha ordenado la cancelación de las cargas; y que de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 («a sensu contrario») se deriva que han de cancelarse las cargas posteriores, puesto que solamente afirma que deben continuar las anteriores.

#### IV

El Registrador se mantuvo en su criterio remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 20 de septiembre de 2009.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 38, 82, 83, y 86 de la Ley Hipotecaria; artículos 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 19

de abril de 1988; 11 y 28 de julio de 1989; 9 de septiembre de 1991; 30 de noviembre de 1998; 8 de marzo; 16 de abril y 30 de octubre de 1999; 20 de marzo de 2000; 26 de junio de 2001; 11 de abril y 14 de junio de 2002; 13 de noviembre de 2003; 6 de abril y 18 de noviembre de 2004; 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, y 4 de enero y 11 de diciembre de 2008.

1. Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en un Auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está cancelada por haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (véase Resoluciones citadas en el «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro la caducidad y la cancelación consiguiente ya se habían producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva, y el artículo 353 del Reglamento Hipotecario

autoriza a que se lleva a cabo la cancelación formalmente en el momento de practicar una nueva inscripción, aunque ésta tuviera lugar en un momento posterior, es decir, al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción del testimonio del Auto de adjudicación, si no existen asientos que lo impiden, como ocurre en el presente caso.

4. Alega el recurrente que «a sensu contrario» de lo que establece la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, han de cancelarse todas las anotaciones posteriores a la que sirve de base a la ejecución, y ello es así, pero, para procederse de tal forma es preciso que la anotación que refleja la ejecución esté vigente, lo que no ocurre en el presente caso.

5. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro el testimonio del Auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó, o bien mandamiento ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva. Sin embargo, –por razones que este Centro Directivo desconoce– el interesado dejó transcurrir el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin solicitar del Juzgado la prórroga correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde

radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de octubre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Álvaro Lucini Mateo, contra la negativa del registrador mercantil XII de Madrid, a inscribir la escritura de constitución de la sociedad «Aula de Formación Empresarial Dextria, SL». («BOE» núm. 8 de 10 de enero de 2011.)**

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Álvaro Lucini Mateo contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid XII, don Adolfo García Ferreiro, a inscribir la escritura de constitución de la sociedad «Aula de Formación Empresarial Dextria, S. L.».

---

**HECHOS**

I

El día 25 de noviembre de 2009 el Notario de Madrid don Álvaro Lucini Mateo autorizó una escritura mediante la cual cuatro personas constituyeron la sociedad «Aula de Formación Empresarial Dextria, S. L.». Por dicha escritura encomendaron la gestión y representación a un consejo de administración integrado por cuatro consejeros, designaron a los propios cuatro socios como consejeros y delegaron todas las facultades legalmente delegables del consejo en los cuatro consejeros solidariamente, pero de forma no simultánea sino sucesiva, de manera que,

de dos en dos por turnos rotatorios anuales, todos hubiesen de participar en la gestión social. Concretamente, se contienen, entre otras, las siguientes estipulaciones: «...Tercera. Nombramiento de Órgano de Administración: Los socios fundadores encomiendan la administración de la sociedad, de acuerdo con lo previsto en los estatutos, a un Consejo de Administración, compuesto de cuatro miembros, y designan como Consejeros por tiempo indefinido a los comparecientes don I.-L. S. J. D., don G.-J. S. J. D., don M. G. A., don L. P. U. ... Los designados, presentes en este acto, aceptan sus cargos, toman posesión de los mismos y manifiestan que no están incurso en incompatibilidades legales, en especial, las de la Ley 5/2006, de 10 de abril, y 14/1995, de 21 de abril, de la Comunidad Autónoma de Madrid. Cuarta.–Distribución de los cargos dentro del Consejo. Se distribuyen de la siguiente forma: Presidente: don I.-L. S. J. D., Vicepresidente: don M. G. A., Vocal: don L. P. U., Secretario: don G.-J. S. J. D. Se delegan todas las facultades inherentes al consejo de administración, excepto las por Ley indelegable en los cuatro consejeros solidariamente, pero de manera no simultánea sino por turnos rotatorios anuales que corresponderán a don I.-L. S. J. D. y don M. G. A., desde hoy hasta el 31 de diciembre de 2010 y durante los años pares sucesivos (2012, 2014, 2016 ...) y a don L. P. U. y don G.-J. S. J. D. desde el 1 de enero de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011, y durante los años impares sucesivos (2013, 2015, 2017 ...); sin que fuera de tales turnos tengan los consejeros delegados poder para representar a sociedad».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de la siguiente calificación negativa el 14 de enero de 2010: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y

calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: ...Entidad: Aula de Formación Empresarial Dextra, S. L. Defectos Subsanables: 1) Corregir la denominación social que figura en el artículo 1 de los estatutos (artículos 12 y 13 L. S. R. L. y 58 y 413 R. M.). 2) No se indica el número de miembros del consejo que han votado a favor de los acuerdos de nombramiento de cargos y de consejeros delegados (artículos 97 y 112 R. M.). 3) No se acredita la aceptación de los cargos de presidente, vicepresidente y secretario del consejo ni de los consejeros delegados nombrados (artículos 150, 141 y 192 R. M.). 4) Se solicita la inscripción de consejeros delegados antes de que llegue el termino inicial señalado para la eficacia de la aceptación (artículos 58, 141 y 192 R. M. y Resolución de 6 de junio de 2009). Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación: A) Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 18 del Código de Comercio, 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1.039/2003 en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, o bien y sin perjuicio de lo anterior, B) Impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria, o C) Alternativamente, interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Madrid, 14 de enero de 2010. El Registrador (firma ilegible; existe un sello con su nombre y apellidos: Adolfo García Ferreiro)».

### III

La referida escritura fue objeto de subsanación mediante diligencia extendida por el Notario autorizante el 27 de enero de 2010, incorporando a la matriz la primera página corregida de los estatutos sociales, con la denominación social correcta «Aula de Formación Empresarial Dextra S. L.», en sustitución de la inicialmente protocolizada, en la que figuraba erróneamente «Aula de Formación Empresarial Dextra S. L.»; y negando la existencia de los defectos números 3), 4) y 5) de la nota de calificación, en los siguientes términos: «...3. Que al tratarse de la escritura de constitución social, con comparecencia simultánea de todos los administradores designados, es evidente quiénes y de que forma han tomado los acuerdos de nombramiento de cargos y delegación de facultades del consejo, y cuándo y cómo han sido aceptados. 4. Que la resolución citada de 6 de junio de 2009, revocando una calificación del mismo registrador, admite precisamente que la eficacia de la aceptación del nombramiento de administrador se difiera en el tiempo, por lo que su invocación serviría para fundamentar la inscripción y no para denegarla. 5. Que con todo respeto se ruega un mínimo de atención y de respeto en la calificación de los títulos ...». Con fecha 22 de febrero de 2010 la escritura fue nuevamente objeto de calificación negativa, en la que mantenía el registrador la existencia de los defectos señalados en los números 3), 4) y 5), en los siguientes términos: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del

Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: ...Entidad: Aula de Formación Empresarial Dextra, S. L. Observaciones e Incidencias: No se han inscrito los acuerdos del Consejo contenidos en la Disposición Cuarta de la escritura por observarse los defectos señalados en los números 2, 3 y 4 de la anterior nota de calificación de 14 de enero de 2010 a la cual me remito y que se ratifica en la presente. Se ha acompañado testimonio de diligencia de subsanación librado por el mismo Notario el 4 de febrero de 2010 en la que se subsana el defecto reflejado con el número 1, se dejan sin subsanar los tres restantes y se contienen una serie de comentarios sobre la calificación que están fuera de lugar y que serían más propios de un escrito de recurso contra la calificación. El punto 5 de la diligencia de subsanación, puramente ofensivo, no merece ningún comentario. En obligada contestación a lo dicho por el Notario en la mencionada diligencia, dados los términos en que está redactada, se hace constar lo siguiente: 1) En cuanto al punto 3 de la diligencia, hay que decir que el hecho de que la reunión del Consejo de Administración se celebre y formalice ante Notario en el mismo acto constitutivo de la sociedad, en ningún caso evita la necesidad legal y reglamentaria de hacer constar las mayorías con que se adoptaron los acuerdos y la aceptación de los nombrados (artículos 57 y 58.4 L. S. R. L., 97, 141, 150 y 192 R. R. M. y 21 de los estatutos sociales). Tanto si la reunión del Consejo se celebró ante Notario como si no, los consejeros son muy libres de votar en el sentido que quieran y la constancia del resultado de la votación es necesaria para poder calificar si los acuerdos se han adoptado con las mayorías legales y estatutarias exigidas (artículos 97 y 112 R. R.

M.). En cuanto a la aceptación de los cargos también es necesaria su constancia expresa de conformidad con lo dispuesto en los citados artículos 58.4 L. S. R. L. y 141 y 192 R. R. M. No sólo es imprescindible la constancia de la aceptación de los cargos sino también la aceptación del nombramiento como administradores. Así, aunque el artículo 58.1 L. S. R. L. declare categóricamente que «La competencia para el nombramiento de los administradores corresponde exclusivamente a la Junta General» la Ley en su artículo 12 preceptúa que se formalice en el mismo acto del otorgamiento de la escritura de constitución el nombramiento de las personas que se encarguen inicialmente de la administración social pero tanto en su caso como en otro, para inscribir la escritura de constitución se precisa la aceptación de los administradores designados conforme a lo dispuesto en los artículos 141 y 192 R. R. M., que no distinguen entre ambas formas de nombramiento. Tanto la designación por los socios constituyentes como el nombramiento por la Junta es una declaración unilateral de voluntad receptiva realizada por los fundadores o por la Junta que precisa la aceptación de los designados para la producción de sus efectos (artículo 58.4 L. S. R. L.), y sin el concurso de la aceptación la atribución de poder estaría vacía de contenido. Lo dicho para el nombramiento de administradores es aplicable al nombramiento de cargos dentro del Consejo y a mayor abundamiento también establece el artículo 150 R. R. M. que la inscripción del acuerdo de delegación de facultades no podrá practicarse en tanto no conste la aceptación de las personas designadas para desempeñar dichos cargos. En cuanto a la «evidencia» invocada por el Notario, no deja de ser llamativo que el mismo haga constar en la Disposición Tercera de la escritura que los consejeros designados aceptaron sus cargos. ¿Por qué lo hace constar si es tan evidente? ¿O es que es evidente que aceptan los cargos

dentro del Consejo y no es evidente que aceptan el nombramiento como consejeros? Aquí la única evidencia que hay es que se ha autorizado la escritura sin constancia de las mayorías con que se adoptaron los acuerdos y sin acreditarse las aceptaciones de los cargos, lo que impide la inscripción por las razones antes indicadas. 2) En el punto 4 de la diligencia dice el notario que la citada resolución de 6 de junio de 2009, revocando una calificación del registrador que suscribe, admite que la eficacia de la aceptación del nombramiento de administrador se difiera en el tiempo por lo que su invocación serviría para fundamentar la inscripción y no para denegarla. Efectivamente la resolución dice eso pero precisamente por lo que dice y por más cosas que también dice y que veremos a continuación, sirve junto con las normas invocadas para fundamentar la suspensión de los acuerdos del Consejo tal y como se indico en la anterior nota de calificación. En la citada resolución se trataba el caso de un cese y nombramiento de administrador único diferidos en el tiempo. La Dirección General dijo que era inscribible pero fundándose en un sólo motivo como se desprende del contenido de la resolución y de las otras tres que se citan en la misma. Dicho único motivo y fundamento de la admisión es la necesidad de existencia permanente de un órgano de administración que este al frente de la sociedad a fin de que la misma no quede paralizada y por ello hay que admitir las modalizaciones de los acuerdos de los socios que pretendan resolver la anormal situación de acefalia de la sociedad. Pues bien, en el presente caso no se trata de nada de eso ya que no se difiere el nombramiento de los consejeros que integran el órgano de administración sino que se difiere el nombramiento de consejeros delegados que nada tiene que ver con la permanencia del órgano de administración Consejo, ni con la acefalia de la sociedad. Además en los estatutos sociales, artículo 17, se establece la dura-

ción por tiempo indefinido de los cargos de administradores por lo que resulta imposible que se produzca la acefalia de la sociedad por vencimiento del plazo de duración de los cargos de consejeros. Pero hay más y es que, sin perjuicio de lo indicado, de la simple lectura de la citada resolución se desprende otro hecho absolutamente relevante en el presente caso y que también sirve para fundamentar la suspensión de los acuerdos de Consejo como se indico en la nota. Este hecho consiste en que de la citada resolución y concretamente del segundo párrafo de su fundamento número 2 se desprende que si bien puede diferirse en el tiempo el nombramiento, no puede solicitarse la inscripción del mismo antes de que llegue el término inicial señalado para la eficacia de la aceptación. Y esto es precisamente lo que ocurre aquí que se solicita la inscripción del nombramiento de los consejeros delegados antes de que llegue el término inicial previsto para que ejerciten sus facultades. Se recuerda que se nombran consejeros delegados por turnos rotatorios anuales para que actúen de dos en dos sucesivamente los años pares e impares y con carácter indefinido. Así pues, no puede inscribirse el nombramiento de los consejeros delegados por este motivo, a excepción de los dos que se nombran para ejercer el cargo desde la fecha de la escritura hasta el 31 de diciembre de 2010 cuya inscripción no puede practicarse por apreciarse los defectos señalados con los números 2 y 3 de la anterior neta de calificación.

Por último, se ruega del Notario señor Lucini Mateo un mínimo de prudencia y de respeto a la hora de hacer comentarios en documento público sobre actuaciones profesionales ajenas. Se hace constar la no inclusión de la/s persona/s nombrada/s ...en el Registro de Resoluciones Concur-sales ... Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, el interesado podrá:

A. Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 18 del Código de Comercio, 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003 en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, o bien y sin perjuicio de lo anterior.

B. Impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria.

C. Alternativamente, interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Madrid, 22 de febrero de 2010. El Registrador (firma ilegible; existe un sello con su nombre y apellidos: Adolfo García Ferreiro)».

#### IV

Mediante escrito con fecha 26 de marzo de 2010, enviado mediante correo certificado al referido Registro Mercantil –en el que causó entrada el día 30 del mismo mes–, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación, en el que alegó lo siguiente: «1.º Como cuestión previa, manifiesta el recurrente que en el presente recurso contra la calificación se rebatirán los argumentos empleados por el Sr. Registrador Mercantil, Don Adolfo García Ferreiro, en su negativa a inscribir, tanto en la calificación fechada 14 de diciembre de 2009, como en la de fecha 22 de febrero de 2010, por cuanto una es complementaria de la otra. 2.º En cuanto al defecto número 1, aun cuando fue subsanado por la diligencia de fecha 27 de enero de 2010, debe decirse

que entre el nombre correcto «Aula de Formación Empresarial Dextria S. L.» y el erróneo puesto en el artículo primero de los estatutos sociales (aunque no en el cuerpo de la escritura ni en el título de los estatutos, donde aparece el nombre correcto), hay una diferencia mínima, y que se trata de un error tipográfico de carácter material absolutamente evidente y sin entidad suficiente para inducir a confusión alguna, por lo que es aplicable la doctrina de la D. G. R. N., en su Resolución de 8 de abril de 2003, que declara que «(...) el principio de legalidad impone al Registrador Mercantil calificar la validez del contenido del documento que se presenta a inscripción por lo que resulte del propio documento y de los asientos del propio Registro (artículo 6 del Reglamento del Registro Mercantil). Pero ello no significa, en vía de principio, que deba rechazarse la inscripción del documento presentado ante toda inexactitud del mismo cuando, de su simple lectura no quepa albergar razonablemente duda acerca de cuál sea el dato erróneo y cuál el dato verdadero. Y la exigencia de aclaración de los términos del instrumento público presentado, dados los perjuicios que puede comportar, ha de estar proporcionalmente justificada por la oscuridad o contradicción real –que no la aparente– de aquellos términos (...)». 3.º En cuanto al defecto número 2 el Registrador confunde el acto social constitutivo –basado en la voluntad común y unánime de todos los socios recogida en la escritura pública– con los actos de los órganos sociales posteriores a la constitución social. A la calificación del acto constitutivo le es aplicable el artículo 175 del Reglamento del Registro Mercantil, y no los artículos 97 y 112 del propio Reglamento, que rigen para los actos orgánicos posteriores a la constitución. No se entiende que el Registrador no tenga duda de que el nombramiento de consejeros ha sido acordado por unanimidad, y sí la tenga en cambio en cuanto a los acuerdos de dis-

tribución de cargos dentro del consejo y delegación de facultades, habida cuenta de que coinciden las personas de los socios y de los consejeros y de que todos comparecen en el otorgamiento de la constitución social. Y se rechaza la cita profusa en la segunda nota de calificación de artículos legales y reglamentarios que poco tienen que ver con el fondo del asunto, como sustitutivo de la argumentación jurídica. 4.º En cuanto al defecto número 3, la necesidad legal de la aceptación de los nombramientos, ex artículos 58.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 141 y 150 del Reglamento del Registro Mercantil es incuestionable, como es incuestionable que la escritura contiene la aceptación, ya que todos los nombramientos y delegaciones de facultades, recayentes en los propios socios fundadores, han sido consentidos sin reserva alguna y suscritos por todos los otorgantes ante el notario autorizante. Sólo una interpretación tendente al absurdo, en contra de lo prescrito en los artículos 1281, 1282 y 1284 del Código Civil, puede llevar a concluir lo contrario. 5.º En cuanto al defecto número 4, a la inexistente argumentación de la primera nota de calificación, en que el registrador se limita a invocar la resolución de esta Dirección General del 6 de junio de 2009, se añade en la segunda una interpretación sesgada de la misma, obviando que, más allá del caso concreto planteado (distinto del presente, como reconoce el propio registrador en su segunda nota), este Centro proclama un principio favorable a la libre configuración por los socios de las soluciones adecuadas en cada caso, siempre que no se contravengan los principios configuradores del tipo social elegido. El registrador deduce infundadamente del segundo párrafo del fundamento jurídico 2 de la citada resolución que no puede solicitarse la inscripción del nombramiento antes de que llegue el término inicial señalado para la eficacia de la aceptación, cuando lo único que dice allí esta Direc-

ción General es que se abstiene de pronunciarse sobre tal cuestión por no haber sido planteada en la calificación recurrida. En cualquier caso, ahora se trata de una delegación de facultades en la propia escritura de constitución social, es decir de un poder a favor de los cuatro consejeros –y a la vez únicos socios de la compañía– con eficacia temporalmente limitada por períodos anuales, que responde al fin lícito de que todos ellos, de dos en dos, participen en la responsabilidad de la gestión social siguiendo un plan establecido desde el principio; sin que los estatutos limiten, en modo alguno, las facultades de cese de los consejeros y de revocación de la delegación de facultades que corresponden a la Junta y al Consejo, respectivamente, con los requisitos establecidos por la ley en cada caso. No se vulnera con ello ninguna norma imperativa, ni se atenta contra los principios configuradores del tipo de la sociedad limitada. Tampoco se alcanza a ver qué diferencia, a los efectos de la inscripción, pueda haber entre un caso como éste –aceptada la delegación de facultades, como lo ha sido, en la propia escritura de constitución social– y el de la inscripción de un poder con similar limitación temporal otorgado a favor de terceros no pertenecientes al Consejo de Administración. La inscripción resulta procedente al amparo del principio de autonomía de la voluntad establecido en el artículo 12 de la L. R. S. L.».

## V

Mediante escrito de 8 de abril de 2010, el Registrador Mercantil de Madrid don Adolfo García Ferreiro, elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe alega que el recurso es extemporáneo por haber transcurrido más de un mes desde la notificación de la primera calificación y no ser propiamente subsanados los defectos en ella expresados.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 18, 322, 323 y 327 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; los artículos 12, 58, 59 y 68 de la derogada Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil; 58, 97, 107, 108, 112, 141, 147, 150 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 19 de junio de 1990, 11 de junio de 1992, 4 de junio y 3 de diciembre de 1999, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 25 de octubre de 2002, 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre y 23 de julio de 2005, 27 de noviembre y 13 de diciembre de 2006, 3 de marzo de 2007 y de 6 de junio y 25 de septiembre de 2009.

1. En supuesto del presente recurso, contra la calificación registral de una escritura por la que se constituye una sociedad de responsabilidad limitada, concurren las siguientes circunstancias:

1.<sup>a</sup> Según consta en el encabezamiento y en las disposiciones de dicha escritura, la sociedad que se constituye se denomina «Aula de Formación Empresarial Dextra, S. L.», mientras que, en los estatutos, se designa como «Aula de Formación Empresarial Dextra, S. L.».

2.<sup>a</sup> Mediante la escritura calificada, las cuatro personas que la otorgan como únicos socios fundadores encomiendan la gestión y representación de la sociedad a un consejo de administración integrado por cuatro consejeros, designan a los cuatro socios fundadores como consejeros y delegan todas las facultades legalmente delegables del consejo en los cuatro consejeros solidariamente, pero de forma no simultánea sino sucesiva, de manera que, de dos en dos por turnos

rotatorios anuales, todos hayan de participar en la gestión social. Concretamente, se pacta que tales turnos corresponden a dos de los indicados consejeros delegados desde el mismo día del otorgamiento de dicha escritura «hasta el 31 de diciembre de 2010 y durante los años pares sucesivos (2012, 2014, 2016 ...)» y a los otros dos consejeros delegados «desde el 1 de enero de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011, y durante los años impares sucesivos (2013, 2015, 2017 ...)»; sin que fuera de tales turnos tengan los consejeros delegados poder para representar a sociedad».

3.<sup>a</sup> En una primera calificación el Registrador Mercantil suspendió la inscripción solicitada porque, a su juicio, existen los siguientes defectos subsanables:

«1. Corregir la denominación social que figura en el artículo 1 de los estatutos (artículos 12 y 13 Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 58 y 413 del Reglamento del Registro Mercantil).

2. No se indica el número de miembros del consejo que han votado a favor de los acuerdos de nombramiento de cargos y de consejeros delegados (artículos 97 y 112 del Reglamento del Registro Mercantil).

3. No se acredita la aceptación de los cargos de presidente, vicepresidente y secretario del consejo ni de los consejeros delegados nombrados (artículos 150, 141 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil).

4. Se solicita la inscripción de consejeros delegados antes de que llegue el termino inicial señalado para la eficacia de la aceptación (artículos 58, 141 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil y Resolución de 6 de junio de 2009)».

4.<sup>a</sup> La referida escritura fue objeto de subsanación mediante diligencia extendida por el Notario autorizante, por la que se incorpora a la matriz la primera página corregida de los estatutos sociales,

con la denominación social correcta «Aula de Formación Empresarial Dextria S. L.», en sustitución de la inicialmente protocolizada; y respecto de los defectos números 3), 4) y 5) de la nota de calificación, se expresa los siguiente:

«...3. Que al tratarse de la escritura de constitución social, con comparecencia simultánea de todos los administradores designados, es evidente quiénes y de que forma han tomado los acuerdos de nombramiento de cargos y delegación de facultades del consejo, y cuándo y cómo han sido aceptados. 4. Que la resolución citada de 6 de junio de 2009, revocando una calificación del mismo registrador, admite precisamente que la eficacia de la aceptación del nombramiento de administrador se difiera en el tiempo, por lo que su invocación serviría para fundamentar la inscripción y no para denegarla.».

5.<sup>a</sup> La escritura fue nuevamente objeto de calificación negativa por la que el Registrador expresa que no se han inscrito los referidos acuerdos del consejo de administración por observarse los defectos señalados en los números 2, 3 y 4 de la anterior nota de calificación que se ratifica –con adición de determinados argumentos– y a la cual se remite.

6.<sup>a</sup> El Notario autorizante de la escritura impugnó ambas calificaciones.

2. Con carácter previo, debe decidirse sobre la admisibilidad del presente recurso, toda vez que el Registrador alega en su informe que el recurso es extemporáneo por haber transcurrido más de un mes desde la notificación de la primera calificación y no ser propiamente subsanados los defectos en ella expresados.

La Ley 62/2003, de 30 de diciembre, añadió un nuevo párrafo –segundo– al artículo 323 de la Ley Hipotecaria para el supuesto de que se presentara de nuevo el título ya calificado sin esperar a que finalizara la vigencia del asiento de presentación y sin haberse subsanado los defectos; y en tal caso tanto la duración

de la prórroga como el plazo para interponer el recurso comienzan a contarse desde la notificación de la calificación efectuada. Por consiguiente, mientras esté vigente el asiento de presentación inicial no cabe emitir una nueva calificación del título (salvo la relativa a la subsanación del defecto de que se trate).

Por ello, en el presente caso nada puede decidirse respecto del primero de los defectos, habida cuenta de la subsanación del mismo y del transcurso del referido plazo de un mes desde la primera de las calificaciones impugnadas. Pero, en relación con los restantes defectos no puede concluirse que sea extemporáneo el recurso en cuanto supone la impugnación de la nota extendida por el Registrador en la que, aduciendo nuevos argumentos frente a la denominada diligencia subsanatoria, rechaza la inscripción solicitada, de modo que se trata de una verdadera calificación con expresión de los recursos que pudieran interponerse, por lo que –sin que deba decidirse ahora si procedía o no emitirla–, es indudable que debe admitirse la procedencia del recurso (cfr. la Resolución de 25 de septiembre de 2009).

3. Por lo que se refiere al fondo del asunto, y en concreto respecto del segundo de los defectos invocados por el Registrador (según el cual no se indica el número de miembros del consejo que han votado a favor de los acuerdos de nombramiento de cargos y de consejeros delegados), es cierto que el artículo 97 del Reglamento del Registro Mercantil, relativo a las circunstancias que deben expresarse en el acta de los acuerdos de órganos colegiados de administración, exige la indicación del número de miembros que ha votado a favor de los mismos. Se trata de una circunstancia que, por ser necesaria para calificar la validez de los acuerdos adoptados, también debe constar en la certificación que, en su caso, haya de servir de base a la escritura de elevación a instrumento público de

tales acuerdos inscribibles en el Registro Mercantil (cfr. artículo 112.2 del mencionado Reglamento).

Lo que ocurre en el presente caso es que el otorgamiento de la escritura calificada, por ser de constitución de la sociedad, no tiene como base el acta, el libro de actas o testimonio notarial de los mismos, ni un documento separado en que la persona competente (el órgano de administración o cualquiera de sus miembros expresamente facultado, conforme a lo dispuesto en el artículo 108.2 del Reglamento del Registro Mercantil) certifique el contenido de los acuerdos (cfr. artículo 107 del mismo Reglamento). Por ello, con arreglo a una sana, lógica e incluso literal interpretación de las referidas normas reglamentarias, sin duda alguna debe reconocerse virtualidad para la inscripción pretendida a la escritura calificada, en la que son todos los miembros del órgano colegiado de administración los que expresan su voluntad clara e inequívoca sobre el nombramiento de cargos y delegación de facultades de dicho órgano, de modo que resulta evidente la unanimidad en dicha voluntad por el mero otorgamiento, a falta de expresión en contrario. Además, no puede ignorarse que la función de garantía que se atribuye a la certificación de los acuerdos expedida por el órgano de administración o la persona competente (fundada en que, no obstante tratarse de un documento privado, la atribución de la facultad certificante a quienes desempeñan funciones de gestión y representación de la sociedad permite, para el caso de incorrecto ejercicio de aquélla, aplicar el especial régimen de responsabilidad de los administradores, en su caso, aparte la eventual reacción por vía penal) queda cumplida con mayores garantías de autenticidad y legalidad por la manifestación que realizan directamente todos los miembros del órgano colegiado de administración ante el Notario autorizante de la escritura de constitución de la sociedad

(cfr., entre otras, la Resolución de 3 de diciembre de 1999).

4. Tampoco puede confirmarse el tercero de los defectos, consistente –a juicio del Registrador– en que no se acredita la aceptación de los cargos de presidente, vicepresidente y secretario del consejo ni de los consejeros delegados nombrados. Si se tienen en cuenta las consideraciones expresadas en el anterior fundamento de derecho, así como el hecho de que son los todos los propios consejeros nombrados quienes manifiestan, como tales, su voluntad de delegar las facultades del consejo en favor de todos ellos y otorgan sin reserva alguna la escritura calificada, resulta excesivamente formalista exigir una declaración «*expressis verbis*» sobre la aceptación debatida. Dicha exigencia es claramente contraria a la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales. Además, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 24 de noviembre de 2004, 12 y 20 de septiembre y 23 de julio de 2005, 27 de noviembre y 13 de diciembre de 2006 y 3 de marzo de 2007) que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. artículos 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil).

5. Por último, en relación con el cuarto defecto, por el que el Registrador rechaza la inscripción de consejeros delegados antes de que llegue el término inicial señalado para la eficacia de la aceptación, cabe recordar que la Resolución de este Centro Directivo de 6 de junio de 2009 admitió la inscripción del

pacto mediante el cual se difería por determinado plazo la eficacia de la aceptación del administrador, y aunque no se decidió en dicho expediente sobre el hecho de que se hubiera solicitado la inscripción del nombramiento dos días antes de que llegara el término inicial señalado para la eficacia de la aceptación, no puede ignorarse que parte de la premisa según la cual las disposiciones estatutarias y las modalizaciones de los acuerdos de los socios que pretendan resolver adecuadamente las diversas situaciones que puedan afectar a la existencia y continuidad del órgano de administración deben ser examinadas favorablemente, siempre que en las mismas no se contravengan los principios configuradores del tipo social elegido (cfr. el artículo 12.3 de la derogada Ley de Responsabilidad Limitada y el actualmente vigente artículo 28 de la Ley de Sociedades de Capital). De este modo, admitida la compatibilidad de la cláusula debatida con los límites generales a la autonomía de la voluntad, no debe existir obstáculo para su reflejo en los asientos registrales, concordando el contenido de éstos y la realidad extrarregistral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de noviembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tárrega, a cancelar una inscripción de dominio inscrito mediante transmisión sujeta a condición suspensiva. («BOE» núm. 8 de 10 de enero de 2011.)**

En el recurso interpuesto por don B. V. P., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tárrega, don Vicente Aroco Zaballos, a cancelar una inscripción de dominio inscrito mediante transmisión sujeta a condición suspensiva.

---

**HECHOS**

I

Mediante escritura autorizada por la Notaría de Bellpuig, doña Gloria Miñana Galdón, el 23 de enero de dos mil siete, don B. V. P. vendió a la sociedad mercantil «Procast Gestiones y Proyectos 2006, Sociedad Limitada», determinada finca por un precio cuyo pago, en su mayor parte, quedó aplazado hasta el día 23 de julio de 2008, en que debería abonarse mediante cheques bancarios que se ingresarían en cuenta. En la misma escritura se pactó la siguiente condición: «Condición Suspensiva.–Esta venta se hace bajo condición suspensiva de pago del precio aplazado; de manera que quedará sin efecto por falta de pago en el tiempo convenido; en cuyo caso el vendedor retendrá en concepto de indemnización las cantidades que hubiesen sido pagadas; sin embargo, para que tenga lugar esa ineficacia contractual, será preciso que la vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma

acta, se entenderá ineficaz la compraventa y el vendedor podrá pedir la cancelación de la inscripción correspondiente. Cumplimiento de la Condición.– El cumplimiento de la condición podrá acreditarse en el Registro de la Propiedad por carta de pago otorgada por el vendedor o por justificación objetiva del hecho del pago en acta notarial. Además, si pasado un plazo de tres meses desde la fecha prevista para el pago, no constase en el Registro la petición de cancelación formulada por el vendedor, se entenderá pagado el precio y podrán la parte compradora o el propietario de la finca alegar este hecho y solicitar la constancia registral del cumplimiento de la condición suspensiva ...».

Interesa hacer constar que según dicha escritura don B. V. P. y doña D. C. S. «Venden y Transmiten la finca descrita ...», sin que se condicione en modo alguno la entrega de la posesión.

Del expediente resulta que esta escritura fue objeto en su día de calificación desfavorable, «...al sujetarse la perfección del contrato de compraventa a la condición suspensiva de la consumación del mismo contrato, mediante el pago del precio aplazado en él ...», por lo que se rectificó por otra posterior otorgada ante la misma Notaria el 26 de marzo de 2007, en el sentido de sujetar a la condición suspensiva del completo pago del precio aplazado, no la perfección o eficacia del contrato de compraventa, sino solamente la transmisión del dominio de la cosa vendida.

El 28 de julio de 2008, el Notario de Lleida, don Carlos L. Herrero Ordóñez, autorizó un acta por la que don B. V. P. le instó para que requiriera a la compradora «Procast Gestiones y Proyectos 2006, Sociedad Limitada» el pago de las cantidades aplazadas en la escritura de compraventa «con condición suspensiva, sin entrega ni tradición instrumental del dominio –sic–» vencidas y no satisfechas,

haciéndosele saber al requerido que dispondría de un plazo de quince días para satisfacer las cantidades vencidas y que, de no hacerlo, se daría por resuelto el contrato, declarándose éste ineficaz, con pérdida por el comprador de las cantidades entregadas hasta la fecha y procediéndose a la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro.

En el acta constan dos diligencias practicadas en el domicilio de la requerida con resultado negativo, y otra diligencia posterior de remisión de una copia simple del acta, por correo certificado con acuse de recibo, al administrador de la sociedad requerida.

## II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Tárrega escrito por el que se solicita la cancelación de la inscripción de dominio (con reinscripción a favor del vendedor), en unión de copia autorizada del acta notarial antes reseñada, recayó la siguiente calificación: «...Hechos: En virtud de escritura de compraventa otorgada ante la Notaria de Bellpuig, doña Gloria Miñana Galdón, el 23 de enero de 2007, don B. V. P. vendió a la entidad Procast Gestiones y Proyectos, S. L., la finca número 1787 de Anglesola, sujetándose la transmisión del dominio al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en el completo pago del precio que quedó aplazado –pacto de reserva de dominio–, quedando así inscrito en el Registro. Sobre el derecho del comprador –dominio sujeto a la condición suspensiva, o derecho a consumir la adquisición de la propiedad, mediante el pago del precio aplazado–, consta anotado, con fecha 14 de abril de 2008, embargo a favor de la Hacienda Pública. Ahora se presenta escrito de fecha 9 de octubre de 2008, acompañado de Acta Notarial de fecha 28 de julio de 2008, autorizada por el Notario de Lleida, don Carlos L. Herrero Ordóñez, en virtud de

los cuales se acredita el incumplimiento por el comprador de la obligación de pagar el precio aplazado, dándose por resuelta la compraventa y solicitándose la cancelación de su inscripción y la reinscripción a favor del vendedor. No se acredita, sin embargo, la consignación de las cantidades que, con las deducciones que procedan, hayan de ser devueltas, ni se acredita la notificación ni el consentimiento del acreedor para la cancelación del embargo. Esto último, la cancelación del embargo, no se solicita. Fundamentos de Derecho: El pacto de reserva de dominio en garantía del precio aplazado funciona, por una parte, como una condición suspensiva que no afecta a la perfección, sino a la consumación del contrato de compraventa, es decir a la adquisición de la propiedad por parte del comprador, pero por otra parte, en caso de incumplimiento de la condición –falta de pago del precio aplazado– funciona como condición resolutoria del propio contrato de compraventa. De ahí, que le resulte aplicable el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario que exige para la cancelación de inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones resolutorias, en caso de incumplirse éstas, junto con el documento que acredite la resolución, aquel que acredite la consignación en un establecimiento bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, haya de ser devuelto. Debiendo tenerse en cuenta que en cuanto a «las deducciones que procedan», la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 y otras muchas posteriores, han entendido que debe consignarse el total importe del precio que haya de ser devuelto sin hacerse deducción alguna por cláusula penal –dado que éste puede ser moderada por los Tribunales, conforme al artículo 1151 CC– y ello aunque la cláusula penal, como ocurre en este caso, conste inscrita en el Registro. Por otra parte, el último párrafo del

artículo 175.6.º señala que si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubiesen constituido derechos reales –expresión que hay que entender en el sentido de cargas–, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación. La Dirección General de los Registros y del Notariado, ha admitido, no obstante, que se reinscriba el dominio sin que se cancelen los asientos posteriores a fin de evitar que puedan practicarse nuevos asientos en actos dirigidos contra el titular del derecho resuelto. Sin embargo, en el presente caso, el Registrador que suscribe entiende que deben cancelarse simultáneamente el derecho del comprador y el embargo que lo grava, pues al cancelarse el primero desaparece el objeto del segundo, a diferencia de lo que ocurre cuando se embarga la propiedad del comprador y ésta se resuelve, en que el derecho gravado –la propiedad– sigue existiendo, si bien en otra persona –el vendedor–. Y para cancelar el embargo resulta necesaria, además de la consignación, la intervención del titular del mismo, según resulta, entre otras, de la Resolución de 19 de noviembre de 1996. Por todas estas razones el registrador que suscribe ha resuelto suspender la cancelación y reinscripción solicitadas. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso ... El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Tárrrega, a 10 de diciembre de 2008. El Registrador de la Propiedad (Firma ilegible)».

### III

El 10 de enero de 2009, don B. V. P. interpuso recurso contra la anterior calificación (con entrada en el Registro el 13 de enero de 2009), en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1.º No constando el

pago en el acta de requerimiento cumplimentada y objeto de calificación, la compraventa celebrada es ineficaz, siendo precedente la cancelación de la inscripción correspondiente, de acuerdo con lo estipulado en el mismo título en cuya virtud se practicó dicha inscripción. 2.º Del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y examinado el contenido del título que en su día dio lugar a la inscripción, puede colegirse que el derecho se extingue una vez cumplido el requisito de requerir al comprador, acaecido el incumplimiento de pago con nueva concesión de plazo de quince días, transcurrido el cual queda ineficaz la compraventa, pues la condición suspensiva queda sin efecto –sic– por falta de pago en el tiempo convenido. 3.º No es admisible el fundamento esgrimido en cuanto a la falta de acreditación de la consignación de las cantidades que, con las deducciones que procedan, hayan de ser devueltas, toda vez que del contenido de la propia escritura pública o título que dio lugar a la inscripción claramente se desprende que fue voluntad expresa de ambas partes contratantes que, en caso de resolución, las cantidades que hubieses sido pagadas quedarían retenidas por el comprador en concepto de indemnización.

#### IV

Mediante escritos de 30 de enero de 2009, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 3 de febrero).

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1255, 1252 y 1254 del Código Civil; 11, 18, 82 y 322 de la Ley Hipotecaria; 7.10 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala 1.ª del

Tribunal Supremo de 16 de marzo de 2007, y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de diciembre de 1982; 16 y 17 septiembre de 1987; 19 de enero y 4 de febrero 1988; 19 de julio de 1994; 19 de noviembre de 1996; 24 de febrero de 1998; 28 de marzo de 2000; 8 de mayo de 2003; 15 de noviembre y 20 de diciembre de 2005, y 19 de junio de 2007.

1. En el presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

A) Mediante escritura otorgada el 23 de enero de 2007, se vendió determinada finca, sujetándose la transmisión del dominio de la misma al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en el pago del precio que quedó aplazado. Esta compraventa quedó inscrita en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar el pacto de reserva de dominio.

B) Sobre el derecho del comprador consta anotado en el Registro embargo en favor de la Hacienda Pública, con fecha 14 de abril de 2008.

C) Mediante acta notarial de 28 de julio de 2008, requirió la parte vendedora a la sociedad compradora el pago de las cantidades aplazadas en la escritura de compraventa, vencidas y no satisfechas, haciéndosele saber al requerido que dispondría de un plazo de quince días para satisfacer tales cantidades y que, de no hacerlo, se daría por resuelto el contrato, con pérdida por la compradora de las cantidades entregadas hasta la fecha –según lo pactado en dicha escritura– y se procedería a la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro.

D) Presentado en el Registro de la Propiedad escrito, acompañado de copia autorizada de dicha acta notarial, en virtud de los cuales se solicita la cancelación de la inscripción de la compraventa, por incumplimiento de la condición suspensiva, y la reinscripción en favor del vendedor, el Registrador suspende la can-

celación y reinscripción solicitadas, con base en los siguientes argumentos:

a) Al funcionar el pacto de reserva de dominio en garantía del precio aplazado, por una parte, como una condición suspensiva que no afecta a la perfección, sino a la consumación del contrato de compraventa (la adquisición de la propiedad por parte del comprador), y de otra, en caso de falta de pago del precio, como condición resolutoria del propio contrato de compraventa, ha de cumplirse la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, que exige para la cancelación de inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones resolutorias, junto con el documento que acredite la resolución, aquel que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario, o Caja Oficial, el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, haya de ser devuelto, sin que proceda deducción alguna por cláusula penal, al poder ser ésta moderada por los Tribunales.

b) Aunque se ha admitido en algunos casos que se reinscriba el dominio sin que se cancelen los asientos posteriores, en el presente supuesto deben cancelarse simultáneamente el derecho del comprador y el embargo que lo grava, pues al cancelarse el primero desaparece el objeto del segundo, a diferencia de lo que ocurre cuando se embarga la propiedad del comprador y ésta se resuelve, siendo necesario para cancelar el embargo, además de la consignación citada, la intervención del titular del mismo.

2. Sin necesidad de entrar en la determinación de la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio en la compraventa y de la titularidad registral que ostenta el comprador, es indudable que ésta tiene alcance jurídico real y que en nuestro ordenamiento aquella estipulación, por la cual, pese a la inmediata entrega (que en el presente caso se realiza mediante el otorgamiento de la escri-

tura –artículo 1462 del Código Civil–), se supedita o aplaza el traspaso dominical pleno del bien vendido a la íntegra realización del pago del precio convenido y aplazado, origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato –título que sirve de base a dicha titularidad jurídico real– y la extinción de esa titularidad del comprador (cfr. artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 7.10 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

Por ello, resulta aplicable –en último término, por vía analógica– la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, de modo que para la constancia de la extinción de la titularidad del comprador habrá de presentarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido que haya de ser devuelto a dicho comprador o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, requisito que se justifica porque la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiesen percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Como ocurre en los supuestos de ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución del objeto de la recíproca prestación cuando cumpla o devuelva aquello a que por su parte estuviese obligado (artículo 1295 del Código Civil).

Por lo demás, a los efectos de la cancelación registral de la titularidad del comprador, no cabe entender, como pretende el vendedor recurrente, que éste quede eximido de su obligación de consignar la totalidad de las cantidades percibidas. Aunque se haya estipulado que en caso de incumplimiento de la condición suspensiva por falta de pago del



precio aplazado el vendedor retendría tales cantidades en concepto de indemnización, en el ámbito del procedimiento registral –y sin perjuicio de la eficacia que pueda desplegar dicho pacto conforme a los artículos 1255 y 1252 del Código Civil– no puede reconocerse eficacia automática y extrajudicial a dicha cláusula penal, habida cuenta de la posibilidad de la corrección judicial de ésta conforme al artículo 1154 del Código Civil (cfr., por todas, las Resoluciones 29 de diciembre de 1982; 16 y 17 septiembre de 1987; 19 de enero y 4 de febrero 1988; 19 de julio de 1994; 28 de marzo de 2000, y 8 de mayo de 2003).

3. Respecto de la segunda de las cuestiones planteadas en la calificación impugnada, relativa a la cancelación del embargo que la del derecho del comprador comportaría, ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por dicho embargo es, registralmente, interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se solicita como consecuencia del incumplimiento de la condición suspensiva, por lo que también es necesario que, respecto de ellos, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992; 19 de noviembre de 1996; 24 de febrero de 1998; 15 de noviembre de 2005), pues no necesariamente ha de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.), en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento.

Por ello, es también acertada la postura del Registrador al exigir la intervención del acreedor favorecido por el embargo, dado que, de cancelarse el derecho del

comprador gravado, desaparecería el objeto de la traba.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 7 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tárrega, a cancelar una inscripción de dominio inscrito mediante transmisión sujeta a condición suspensiva. («BOE» núm. 8 de 10 de enero de 2011.)**

En el recurso interpuesto por don E. P. C., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tárrega, don Vicente Aroco Zaballos, a cancelar una inscripción de dominio inscrito mediante transmisión sujeta a condición suspensiva.

---

**HECHOS**

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Bellpuig, doña Gloria Miñana Galdón, el 23 de enero de dos mil siete, don E. P. C. y doña D. C. S. vendieron a la sociedad mercantil «Procast Gestiones y Proyectos 2006, Sociedad Limitada», determinada finca por un precio cuyo

pago, en su mayor parte, quedó aplazado hasta el día 23 de julio de 2008, en que debería abonarse mediante cheques bancarios que se ingresarían en cuenta. En la misma escritura se pactó la siguiente condición: «Condición Suspensiva.–Esta venta se hace bajo condición suspensiva de pago del precio aplazado; de manera que quedará sin efecto por falta de pago en el tiempo convenido; en cuyo caso el vendedor retendrá en concepto de indemnización las cantidades que hubiesen sido pagadas; sin embargo, para que tenga lugar esa ineficacia contractual, será preciso que la vendedora requiera fehacientemente de pago a la compradora por acta notarial, en su domicilio señalado en la comparecencia, con concesión de nuevo plazo de quince días, transcurrido el cual, si no consta el pago en la misma acta, se entenderá ineficaz la compraventa y el vendedor podrá pedir la cancelación de la inscripción correspondiente. Cumplimiento de la Condición.–El cumplimiento de la condición podrá acreditarse en el Registro de la Propiedad por carta de pago otorgada por el vendedor o por justificación objetiva del hecho del pago en acta notarial. Además, si pasado un plazo de tres meses desde la fecha prevista para el pago, no constase en el Registro la petición de cancelación formulada por el vendedor, se entenderá pagado el precio y podrán la parte compradora o el propietario de la finca alegar este hecho y solicitar la constancia registral del cumplimiento de la condición suspensiva ...». Interesa hacer constar que según dicha escritura don E. P. C. y doña D. C. S. «Venden y transmiten la finca descrita ...», sin que se condicione en modo alguno la entrega de la posesión. Del expediente resulta que esta escritura fue objeto en su día de calificación desfavorable, «...al sujetarse la perfección del contrato de compraventa a la condición suspensiva de la consumación del mismo contrato, mediante el pago del precio aplazado en él ...», por lo que se rectificó por otra posterior otor-

gada ante la misma Notaria el 26 de marzo de 2007, en el sentido de sujetar a la condición suspensiva del completo pago del precio aplazado, no la perfección o eficacia del contrato de compraventa, sino solamente la transmisión del dominio de la cosa vendida. El 28 de julio de 2008, el Notario de Lleida, don Carlos L. Herrero Ordóñez, autorizó un acta por la que don E. P. C. le instó para que requiriera a la compradora «Procast Gestiones y Proyectos 2006, Sociedad Limitada» el pago de las cantidades aplazadas en la escritura de compraventa «con condición suspensiva, sin entrega ni tradición instrumental del dominio –sic–», vencidas y no satisfechas, haciéndosele saber al requerido que dispondría de un plazo de quince días para satisfacer las cantidades vencidas y que, de no hacerlo, se daría por resuelto el contrato, declarándose éste ineficaz, con pérdida por el comprador de las cantidades entregadas hasta la fecha y procediéndose a la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro. En el acta constan dos diligencias practicadas en el domicilio de la requerida con resultado negativo, y otra diligencia posterior de remisión de una copia simple del acta, por correo certificado con acuse de recibo, al administrador de la sociedad requerida.

## II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Tárrega escrito por el que se solicita la cancelación de la inscripción de dominio (con reinscripción a favor del vendedor), en unión de copia autorizada del acta notarial antes reseñada, recayó la siguiente calificación: «...HECHOS: En virtud de escritura de compraventa otorgada ante la Notaria de Bellpuig, doña Gloria Miñana Galdón, el 23 de enero de 2007, don E. P. C. vendió a la entidad Procast Gestiones y Proyectos S. L., la finca número 3016 de Anglesola, sujetándose la transmisión del dominio al cumplimiento de la condición suspensiva

consistente en el completo pago del precio que quedó aplazado –pacto de reserva de dominio–, quedando así inscrito en el Registro. Sobre el derecho del comprador –dominio sujeto a la condición suspensiva, o derecho a consumir la adquisición de la propiedad, mediante el pago del precio aplazado–, consta anotado, con fecha 14 de abril de 2008, embargo a favor de la Hacienda Pública. Ahora se presenta escrito de fecha 9 de octubre de 2008, acompañado de Acta Notarial de fecha 28 de julio de 2008, autorizada por el Notario de Lleida, don Carlos L. Herrero Ordóñez, en virtud de los cuales se acredita el incumplimiento por el comprador de la obligación de pagar el precio aplazado, dándose por resuelta la compraventa y solicitándose la cancelación de su inscripción y la reinscripción a favor del vendedor. No se acredita, sin embargo, la consignación de las cantidades que, con las deducciones que procedan, hayan de ser devueltas, ni se acredita la notificación ni el consentimiento del acreedor para la cancelación del embargo. Esto último, la cancelación del embargo, no se solicita. Fundamentos de Derecho: El pacto de reserva de dominio en garantía del precio aplazado funciona, por una parte, como una condición suspensiva que no afecta a la perfección, sino a la consumación del contrato de compraventa, es decir a la adquisición de la propiedad por parte del comprador, pero por otra parte, en caso de incumplimiento de la condición –falta de pago del precio aplazado– funciona como condición resolutoria del propio contrato de compraventa. De ahí, que le resulte aplicable el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario que exige para la cancelación de inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones resolutorias, en caso de incumplirse éstas, junto con el documento que acredite la resolución, aquel que acredite la consignación en un establecimiento bancario o Caja Oficial el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones

que procedan, haya de ser devuelto. Debiendo tenerse en cuenta que en cuanto a «las deducciones que procedan», la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 y otras muchas posteriores, han entendido que debe consignarse el total importe del precio que haya de ser devuelto sin hacerse deducción alguna por cláusula penal –dado que éste puede ser moderada por los Tribunales, conforme al artículo 1151 CC– y ello aunque la cláusula penal, como ocurre en este caso, conste inscrita en el Registro. Por otra parte, el último párrafo del artículo 175.6.º señala que si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubiesen constituido derechos reales –expresión que hay que entender en el sentido de cargas–, también deberá cancelarse la inscripción de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación. La Dirección General de los Registros y del Notariado, ha admitido, no obstante, que se reinscriba el dominio sin que se cancelen los asientos posteriores a fin de evitar que puedan practicarse nuevos asientos en actos dirigidos contra el titular del derecho resuelto. Sin embargo, en el presente caso, el Registrador que suscribe entiende que deben cancelarse simultáneamente el derecho del comprador y el embargo que lo grava, pues al cancelarse el primero desaparece el objeto del segundo, a diferencia de lo que ocurre cuando se embarga la propiedad del comprador y ésta se resuelve, en que el derecho gravado –la propiedad– sigue existiendo, si bien en otra persona –el vendedor–. Y para cancelar el embargo resulta necesaria, además de la consignación, la intervención del titular del mismo, según resulta, entre otras, de la Resolución de 19 de noviembre de 1996. Por todas estas razones el registrador que suscribe ha resuelto suspender la cancelación y reinscripción solicitadas. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso ... El asiento de

presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Tárraga, a 10 de diciembre de 2008. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible)».

### III

El 10 de enero de 2009, don E. P. C. interpuso recurso contra la anterior calificación (con entrada en el Registro el 13 de enero de 2009), en el que alega, en síntesis, lo siguiente:

1.º No constando el pago en el acta de requerimiento cumplimentada y objeto de calificación, la compraventa celebrada es ineficaz, siendo procedente la cancelación de la inscripción correspondiente, de acuerdo con lo estipulado en el mismo título en cuya virtud se practicó dicha inscripción.

2.º Del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y examinado el contenido del título que en su día dio lugar a la inscripción, puede colegirse que el derecho se extingue una vez cumplido el requisito de requerir al comprador, acaecido el incumplimiento de pago con nueva concesión de plazo de quince días, transcurrido el cual queda ineficaz la compraventa, pues la condición suspensiva queda sin efecto –sic– por falta de pago en el tiempo convenido.

3.º No es admisible el fundamento esgrimido en cuanto a la falta de acreditación de la consignación de las cantidades que, con las deducciones que procedan, hayan de ser devueltas, toda vez que del contenido de la propia escritura pública o título que dio lugar a la inscripción claramente se desprende que fue voluntad expresa de ambas partes contratantes que, en caso de resolución, las cantidades que hubiesen sido pagadas quedarían retenidas por el comprador en concepto de indemnización.

### IV

Mediante escritos de 30 de enero de 2009, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 3 de febrero).

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1255, 1252 y 1254 del Código Civil; 11, 18, 82 y 322 de la Ley Hipotecaria; 7.10 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; 175 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 16 de marzo de 2007; y las Resoluciones de esta Dirección General, de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 28 de marzo de 2000, 8 de mayo de 2003, 15 de noviembre y 20 de diciembre de 2005 y 19 de junio de 2007.

1. En el presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

A. Mediante escritura otorgada el 23 de enero de 2007, se vendió determinada finca, sujetándose la transmisión del dominio de la misma al cumplimiento de la condición suspensiva consistente en el pago del precio que quedó aplazado. Esta compraventa quedó inscrita en el Registro de la Propiedad, haciéndose constar el pacto de reserva de dominio.

B. Sobre el derecho del comprador consta anotado en el Registro embargo en favor de la Hacienda Pública, con fecha 14 de abril de 2008.

C. Mediante acta notarial de 28 de julio de 2008, requirió la parte vendedora a la sociedad compradora el pago de las cantidades aplazadas en la escritura de compraventa, vencidas y no satisfechas, haciéndosele saber al requerido que dis-

pondría de un plazo de quince días para satisfacer tales cantidades y que, de no hacerlo, se daría por resuelto el contrato, con pérdida por la compradora de las cantidades entregadas hasta la fecha –según lo pactado en dicha escritura– y se procedería a la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro.

D. Presentado en el Registro de la Propiedad escrito, acompañado de copia autorizada de dicha acta notarial, en virtud de los cuales se solicita la cancelación de la inscripción de la compraventa, por incumplimiento de la condición suspensiva, y la reinscripción en favor del vendedor, el Registrador suspende la cancelación y reinscripción solicitadas, con base en los siguientes argumentos:

a) Al funcionar el pacto de reserva de dominio en garantía del precio aplazado, por una parte, como una condición suspensiva que no afecta a la perfección, sino a la consumación del contrato de compraventa (la adquisición de la propiedad por parte del comprador), y de otra, en caso de falta de pago del precio, como condición resolutoria del propio contrato de compraventa, ha de cumplirse la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, que exige para la cancelación de inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones resolutorias, junto con el documento que acredite la resolución, aquel que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario, o Caja Oficial, el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que procedan, haya de ser devuelto, sin que proceda deducción alguna por cláusula penal, al poder ser ésta moderada por los Tribunales.

b) Aunque se ha admitido en algunos casos que se reinscriba el dominio sin que se cancelen los asientos posteriores, en el presente supuesto deben cancelarse simultáneamente el derecho del comprador y el embargo que lo grava, pues al cancelarse el primero desaparece el ob-

jeto del segundo, a diferencia de lo que ocurre cuando se embarga la propiedad del comprador y ésta se resuelve, siendo necesario para cancelar el embargo, además de la consignación citada, la intervención del titular del mismo.

2. Sin necesidad de entrar en la determinación de la naturaleza jurídica del pacto de reserva de dominio en la compraventa y de la titularidad registral que ostenta el comprador, es indudable que ésta tiene alcance jurídico real y que en nuestro ordenamiento aquella estipulación, por la cual, pese a la inmediata entrega (que en el presente caso se realiza mediante el otorgamiento de la escritura –artículo 1462 del Código Civil–), se supedita o aplaza el traspaso dominical pleno del bien vendido a la íntegra realización del pago del precio convenido y aplazado, origina una situación que equivale sustancialmente, en los efectos prácticos, a las que crea la denominada condición resolutoria explícita, en tanto en cuanto la falta de pago del precio comporta la resolución del contrato –título que sirve de base a dicha titularidad jurídico real– y la extinción de esa titularidad del comprador (cfr. artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 7.10 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles).

Por ello, resulta aplicable –en último término, por vía analógica– la norma del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, de modo que para la constancia de la extinción de la titularidad del comprador habrá de presentarse el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o Caja Oficial el importe percibido que haya de ser devuelto a dicho comprador o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución, requisito que se justifica porque la ineficacia del contrato produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiesen percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Como

ocurre en los supuestos de ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución del objeto de la recíproca prestación cuando cumpla o devuelva aquello a que por su parte estuviere obligado (artículo 1295 del Código Civil).

Por lo demás, a los efectos de la cancelación registral de la titularidad del comprador, no cabe entender, como pretende el vendedor recurrente, que éste quede eximido de su obligación de consignar la totalidad de las cantidades percibidas. Aunque se haya estipulado que en caso de incumplimiento de la condición suspensiva por falta de pago del precio aplazado el vendedor retendría tales cantidades en concepto de indemnización, en el ámbito del procedimiento registral –y sin perjuicio de la eficacia que pueda desplegar dicho pacto conforme a los artículos 1255 y 1252 del Código Civil– no puede reconocerse eficacia automática y extrajudicial a dicha cláusula penal, habida cuenta de la posibilidad de la corrección judicial de ésta conforme al artículo 1154 del Código Civil (cfr., por todas, las Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988, 19 de julio de 1994, 28 de marzo de 2000 y 8 de mayo de 2003).

3. Respecto de la segunda de las cuestiones planteadas en la calificación impugnada, relativa a la cancelación del embargo que la del derecho del comprador comportaría, ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por dicho embargo es, registralmente, interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se solicita como consecuencia del incumplimiento de la condición suspensiva, por lo que es también necesario que, respecto de ellos, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial (Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996, 24 de febrero de 1998, 15 de

noviembre de 2005), pues no necesariamente ha de soportar cualquier acto de admisión del incumplimiento o de los demás presupuestos de la resolución. Se trata así de evitar que transmitente y adquirente concierten acuerdos sobre la resolución (anticipación de la misma, disminución de las cantidades por consignar, etc.) en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que no hayan prestado su consentimiento.

Por ello, es también acertada la postura del Registrador al exigir la intervención del acreedor favorecido por el embargo, dado que, de cancelarse el derecho del comprador gravado, desaparecería el objeto de la traba.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 7 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN 1.ª de 16 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, a inscribir un exceso de cabida y una servientía. («BOE» núm. 8 de 10 de enero de 2011.)**

En el recurso interpuesto por doña M. C., don S., doña C. M. y don J. M. H. G. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge

Blanco Urzaiz, a inscribir un exceso de cabida y una serventía.

---

## HECHOS

### I

El día 3 de octubre de 2009 se presentó en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos copia auténtica de la escritura de manifestación parcial de herencia, autorizada por la Notario de Los Realejos, doña Sara Jimena Unceta de la Cruz, como sustituto y para el protocolo de su compañero con residencia en Icod de los Vinos, don Miguel Millán García, el día 15 de septiembre de 2009, bajo el número de protocolo 2.173. El único bien inventariado es una casa de dos plantas cubierta de azotea, que se levanta sobre un terreno de 1.799 metros cuadrados, pero que «según catastro mide 3.659 metros cuadrados». Dicha finca (registral 6.996), según la escritura «se haya beneficiada por una serventía de acceso, a través de finca colindante, por el extremo Norte de su lindero Este, según acuerdos adoptados con los propietarios de la finca colindante por el Este, en procedimiento de Juicio Ordinario del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Icod de los Vinos, número de procedimiento 0000320/2006, con «Auto» de fecha 17 de enero de 2008».

### II

Con fecha 13 de octubre de 2009 fue practicada la inscripción parcial de la misma, habiéndose calificado desfavorablemente en cuanto a los extremos que resultan de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento (...) se ha inscrito (...) Hechos: Se presenta escritura de «Manifestación Parcial de Herencia» relativa a la finca registral número 6.996 de Icod de Los Vinos. Se da el hecho de que la finca tiene una superficie según Registro de mil sete-

cientos noventa y nueve metros cuadrados y según el documento ahora presentado tres mil seiscientos cincuenta y nueve metros cuadrados y nuevos linderos. Igualmente según el documento ahora presentado se hace constar que la finca se halla beneficiada con una serventía de acceso. Fundamentos de derecho: Se suspende la inscripción en cuanto a los siguientes extremos: 1. En cuanto al exceso de cabida de mil ochocientos sesenta metros cuadrados y la consiguiente modificación de linderos, por existir dudas en cuanto a la identidad de dicho exceso, conforme al art. 298-3 del Reglamento Hipotecario. 2. En cuanto a la referencia a la «serventía» contenida al final de la descripción de la finca, por falta de previa inscripción del auto en que la misma fue constituida [Sigue pie de recursos] Icod de los Vinos (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

### III

Doña M. C., don S., doña C. M. y don J. M. H. G. interponen recurso mediante escrito presentado el día 1 de diciembre de 2009 argumentando que la finca registral 6.996 de Icod de los Vinos, según el Registro tiene 1.799 metros cuadrados, pero difiere de la realidad, para lo cual se insertó en la escritura la certificación catastral descriptiva y gráfica actual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 13/1996 y 298.3 del Reglamento Hipotecario, certificación que según dichos preceptos es uno de los medios para acreditar la nueva superficie y que arroja 3.659 metros cuadrados. Por otro lado aporta ahora y reseña (en cuanto a la descripción de la finca) seis documentos que no tuvo a la vista el Registrador al tiempo de la calificación. A saber: los diversos títulos anteriores de obra nueva, donación y compraventa, copia de documento judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos (acción declarativa de dominio

con respecto al lindero este), dictamen pericial sobre los linderos de la finca, certificación catastral descriptiva y gráfica con la relación de las fincas colindantes, y resolución del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos donde se declara finalizado el proceso, se cita que las fincas son colindantes y se crea una serventía de paso. Añade que «en la resolución del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Icod de los Vinos donde se declara finalizado el proceso donde se cita que las dichas fincas son colindantes y por lo que se firma un acuerdo y se crea una serventía de paso».

#### IV

El Registrador emitió su informe el día 4 de enero de 2010, elevando el expediente a este centro directivo.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 3, 13 y 98 de la Ley Hipotecaria, 33, 51.6 y 298.3 del Reglamento Hipotecario, 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 534 del Código Civil, y las Resoluciones de este centro directivo de 12 de julio de 2003, 18 de febrero y 16 de mayo de 2005, 3 de enero, 1 de julio y 17 de octubre de 2006, 19 de febrero y 16 de diciembre de 2008, 2 de febrero y 10 de marzo de 2010.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) En escritura de manifestación parcial de herencia, autorizada el día 15 de septiembre de 2009, se incluye un único bien inventariado consistente en una casa de dos plantas cubierta de azotea, que se levanta sobre un terreno de 1.799 metros cuadrados, pero que «según catastro mide 3.659 metros cuadrados».

b) Dicha finca (registral 6.996), según la escritura, «se haya beneficiada por una serventía de acceso, a través de finca colindante, por el extremo Norte de su lindero Este, según acuerdos adoptados con los propietarios de la finca colindante por el Este, en procedimiento de Juicio Ordinario del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Icod de los Vinos, número de procedimiento 0000320/2006, con «Auto» de fecha 17 de enero de 2008».

c) El Registrador suspende la inscripción por los dos siguientes defectos: 1.º En cuanto al exceso de cabida de 1.860 metros cuadrados, y la consiguiente modificación de linderos, por existir dudas en cuanto a la identidad de dicho exceso, conforme al artículo 298-3 del Reglamento Hipotecario; y 2.º En cuanto a la referencia a la «serventía» contenida al final de la descripción de la finca, por falta de previa inscripción del auto en que la misma fue constituida.

2. Como cuestión previa de carácter procedimental, hay que comenzar recordando que la resolución del presente supuesto ha de basarse exclusivamente en los documentos presentados al tiempo de la calificación registral, toda vez que, como ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones, no han de ser tenidos en cuenta en el seno de este recurso los documentos no aportados en aquel momento (cfr. Resoluciones de 21 de enero de 2006, 21 de mayo de 2007, y 18 de enero de 2010, entre otras muchas). En el presente caso, los recurrentes acompañan junto con el escrito del recurso una serie de documentos, para tratar de justificar la inscribibilidad de un exceso de cabida y de una serventía, que no fueron aportados en el momento de la calificación, documentos que, por tanto, en esta sede no han de ser tenidos en cuenta, debiendo tomarse en consideración únicamente la escritura presentada y la nota de calificación.



3. Sentado ello procede entrar en el fondo del asunto. Por lo que se refiere al primer defecto, figurando inscrita la finca con la superficie, según el Registro, de 1.799 metros cuadrados, el Registrador suspende la inscripción de un exceso de cabida de 1.860 metros cuadrados (siendo, por tanto, la superficie que se pretende inscribir 3.659 metros cuadrados) y una simultánea modificación de linderos, por existir dudas en cuanto a la identidad de dicho exceso, conforme al artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario.

Tal defecto ha de ser confirmado, ya que como ha señalado este Centro Directivo en diversas ocasiones, 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; 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 (cfr Resoluciones de 16 de mayo de 2005, 1 de julio de 2006, 19 de febrero de 2008 y 2 de febrero de 2010).

Precisamente por ello, el artículo 298, n.º 3, párrafo quinto, del Reglamento Hipotecario, exige para la inscripción de un exceso de cabida que el Registrador no tenga dudas sobre la identidad de la

finca (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2008 y 10 de marzo de 2010).

En el presente caso, apreciadas dichas dudas por Registrador, éste puede y debe suspender la inscripción del exceso, sin que sea el marco de este recurso el adecuado para dilucidarlas, salvo en aquellos casos en que se aprecie con claridad el carácter injustificado de tales dudas, ya que para ello es preciso acudir a la vía jurisdiccional (cfr. Resolución de 18 de febrero de 2005 y 17 de octubre de 2006, entre otras). Por lo demás, el único documento con el que se pretende justificar la mayor cabida de la finca y que puede ahora ser valorado (la certificación catastral, toda vez que los demás documentos en que se apoya el recurso no fueron presentados al tiempo de la calificación) se refiere a una finca catastrada como rústica (en tanto que la finca registral es urbana y con distinta ubicación), sin que exista, por tanto, la necesaria correspondencia entre la finca registral y los datos catastrales (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2006 y 16 de diciembre de 2008). A lo anterior ha de añadirse la desproporción entre la cabida inscrita y la que se pretende inscribir (cfr. Resolución de 12 de julio de 2003), y el cambio de linderos (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2005, y 1 de julio de 2006), todo lo cual justifica sobradamente las dudas apreciadas por el Registrador.

4. En cuanto al segundo defecto, en el documento presentado se hace constar que «la finca se halla beneficiada con una serventía de acceso, a través de finca colindante, por el extremo Norte de su lindero Este, según acuerdos adoptados con los propietarios de la finca colindante por el Este, en procedimiento de Juicio Ordinario del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Icod de los Vinos, número de procedimiento 0000320/2006, con «Auto» de fecha 17 de enero de 2008». El Registrador suspende su inscripción por falta de previa inscripción del auto en que la misma fue constituida.

También este defecto debe ser confirmado, toda vez que para que pueda inscribirse tal derecho es necesario aportar el documento en cuya virtud se constituyó, en el que deberán estar reflejadas todas sus circunstancias y características, y el consentimiento o la intervención de los respectivos titulares registrales (cfr. artículos 3 y 13 de la Ley Hipotecaria, 33 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). En definitiva, es preciso aportar en relación con el derecho de servidumbre de paso (a la que el título se refiere como serventía), el «documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, en cuanto al contenido que haya de ser objeto de inscripción», como exige el citado artículo 33 del Reglamento Hipotecario. En otro caso no es posible la constatación registral de tal derecho que, de producirse, a lo sumo podría considerarse una mera mención de un derecho susceptible de inscripción especial y separada que, como tal, carece de la condición de gravamen a efectos hipotecarios, quedando avocado a su cancelación (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN 2.<sup>a</sup> de 16 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa. («BOE» núm. 8 de 10 de enero de 2011.)**

En el recurso interpuesto por don J. C. L. O. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Manuel Montánchez Ramos, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa.

---

**HECHOS**

I

Mediante escritura otorgada el 29 de julio de 2004, ante el Notario de Madrid, don Pablo Durán de la Colina, bajo el número 2.736 de protocolo, doña E. O. B., don L. O. B., doña G. O. B., doña V. O. B. y doña T. O. B., venden a los cónyuges don J.C. L. O. y a doña T. F. P., cinco sextas partes de una finca urbana no inmatriculada.

II

Dicha escritura fue presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad de Motilla de Palancar el día 27 de octubre de 2009 (causante del asiento 1.419 del Diario 78), acompañando junto con la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, y fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento se ha practicado la inscripción de dominio de las fincas descritas con el número cuatro, seis y ocho, a que se refiere el mismo tomo, libro, folio, número de finca e inscripción que

indica el cajetín puesto al margen de las descripción de la misma. Se ha verificado un exceso de cabida de 3 áreas y 43 centiáreas en la finca número seis; y de 4 áreas y 84 centiáreas en la finca número ocho, de conformidad con las certificaciones catastrales que se acompañan. Ha sido suspendida la inscripción en cuanto a las fincas descritas con los números cinco y siete, por los siguientes: Hechos. La escritura de partición que precede fue presentada en el Libro Diario de este Registro en la fecha y número de asiento que consta en el cajetín puesto sobre su cubierta. Respecto la finca señalada en quinto lugar: 1.–En la presente escritura se señalan como títulos previos: una escritura pública de venta de parte de la finca que fue posteriormente segregada y una venta en documento privado en cuanto a una hectárea de dicha finca. En consecuencia, falta que se acredite fehacientemente la previa adquisición del transmitente en cuanto a la totalidad de la finca. Por otra parte, tampoco se acompañan dichos títulos, por lo que en cuanto a la escritura pública no ha podido ser objeto de calificación en cuanto a poder identificar la finca que se transmite. 2.–No se acompaña la certificación descriptiva y gráfica de la finca acompañada del plano gráfico, de la que resulte que está catastrada a nombre del transmitente o adquirente Respecto de la finca señalada en el número siete: 1.–En la mencionada escritura, la finca se incluye en el caudal hereditario de don A. O. M. y doña G. B. C. 2.–En el apartado de título de dicha escritura se manifiesta que adquirieron con carácter ganancial la finca, por compra a Jerez y Compañía, S.L., según consta en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Núñez Lagos, el 3 de marzo de 1961. 3.–Según los asientos del Registro a mi cargo dicha finca consta inscrita a favor de la sociedad Jerez y Compañía, S. L., en virtud de escritura de aportación. [Sigue pie de recursos]. Motilla de Palancar, a 15 de enero del 2003 (firma ilegible) La Regis-

tradora. María de los Ángeles Hernández Toribio».

### III

Contra esta calificación don J. C. L. O. interpone recurso mediante escrito presentado el día 18 de diciembre de 2009 con arreglo a los siguientes motivos:

Don J. C. L. O. (...) comparece y como mejor proceda en Derecho, dice: Que por medio del presente escrito interpone recurso contra el acuerdo del Sr. Registrador de Motilla del Palancar de suspender la inscripción de la escritura de compraventa de vivienda presentada por el que suscribe. Consta tal acuerdo y calificación en escrito de fecha 10 de noviembre de 2009, notificado el 16 del mismo mes. Basa el recurso en los siguientes:

Motivos: Único. El que suscribe tiene solicitado en su escrito anexo de 4 de marzo de 2008, presentado el 14 de julio de 2008, la inmatriculación de la finca en cuestión con la cabida que expresa la certificación catastral unida a la escritura (383 m<sup>2</sup>), extremo sobre el que no existe discrepancia.

Al Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar (Cuenca).

Don J. C. L. L. O. (...) comparece y como mejor proceda en Derecho, expone: Que mediante el presente escrito solicita la inmatriculación de la finca que seguidamente se describe, a cuyo efecto, y al amparo y en cumplimiento de lo preceptuado por los artículos 198; 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, hago constar lo siguiente:

Primero.–Descripción de la finca y cargas. Casa, en la calle H., de Villanueva de la Jara (Cuenca). Consta de planta baja, cueva y cámara, y un descubierta de por donde da salida a la calle (...). La casa constituye un polígono irregular, con fachada al frente de la calle H., de

unos 6 metros aproximadamente, linda con el (...), en una línea de fachada de unos 12 metros. El solar tiene una superficie de 383 metros cuadrados, y la edificación 204 metros cuadrados, de los que, 81 tiene cada una de las plantas baja y primera y 42 metros cuadrados la cueva y un descubierto. Linda. Por su frente, con la calle de su situación; izquierda entrando desde la calle del H., con casa de la misma calle, de doña M. A. S. P., por la derecha con casa de igual calle, de don J. O. P., hoy sus herederos, y por el fondo, con el callejón (...) Libre de cargas y gravámenes.

Segundo.—Título de adquisición. Que el que suscribe, don J. C. L. O., es propietario de la finca descrita, por compraventa de 5 sextas partes de la misma a sus tíos, doña E., don L., doña V., doña G. y doña T. O. B., y la sexta parte indivisa restante por herencia de su madre, doña M. O. B.; formalizados en las escrituras públicas que se indican: Escritura de Compraventa de fecha 29 de julio de 2004, otorgada ante el Ilustre Notario de Madrid, don Pablo Durán De la Colina, bajo el número 2.736 de su protocolo. Escritura de adjudicación parcial de la herencia causada por el fallecimiento de doña M. O. B., otorgada ante el Ilustre Notario de Madrid, don Manuel Hurlé González, el día 10 de mayo de 2007, bajo el número 3.222 de su protocolo.

Tercero.—Asimismo, existe un título público anterior de los vendedores de la primera de las escrituras dichas, por lo que procede la inscripción de esta segunda escritura.

Cuarto.—Que respecto a la finca cuya inmatriculación se solicita, existe una discrepancia en cuanto a su cabida, la cual difiere en la descripción que de ella se realiza en las escrituras que venimos de indicar. La escritura de compraventa de 29 de julio de 2004, señala que: «...y en total tiene una superficie de quinientos metros cuadrados aproximadamente ...».

Mientras que, la escritura de adjudicación parcial de herencia de 10 de mayo de 2007 y con respecto a la misma finca, señala en su descripción que: «El solar tiene una superficie de 383 metros cuadrados ...».

Quinto.—Que presentadas ambas escrituras para su inmatriculación, ambas son devueltas por el Registro de la Propiedad al que nos dirigimos en virtud de la discrepancia de cabidas que venimos de indicar. La finca adquirida tiene como referencia catastral 0061008WK8696S0001SW, según consta y queda acreditada en ambas escrituras, y acompañándose a la última de ellas, certificación catastral descriptiva y gráfica, la cual establece la superficie de suelo de 383 m<sup>2</sup>.

Así pues, exigiéndose únicamente la determinación de la referencia catastral en cuanto a su superficie, para la inscripción de la finca, solicitamos se proceda a la inmatriculación de la finca, conforme a la descripción señalada en la última de las escrituras, coincidente con la certificación catastral anexa a la misma y con la descripción del expositivo primero.

Sexto.—Que en el resto de particularidades y descripción de la finca no existe diferencia alguna, estando perfectamente delimitada e identificada, coincidiendo por tanto a su vez, la correspondiente referencia catastral.

Por ello es por lo que, solicita a V. I.: La inmatriculación de la finca descrita en el exponiendo primero, con la cabida que indica como correcta la Certificación catastral expedida respecto a la misma y sobre la que no existe discrepancia alguna.

En Motilla del Palancar (Cuenca), a 4 de marzo de 2008. Presentado el 14 de julio de 2008.

Idéntica petición se formuló en su recurso no resuelto presentado contra la calificación inicial el 14 de julio de 2008. Se acompaña y ratifica dicho recurso

como contenido del presente en aras a la brevedad.

La resolución que ahora se recurre admite en su Fundamento de Derecho III tal opción y posibilidad («...aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado ...»). No obstante, no procede a tal inscripción que nos evitaría seguir y aumentar el ya largo rosario de resoluciones y escritos. Y, en su virtud, Suplica: Tenga por presentado este escrito y, tras los trámites de ley, acuerde revocar y dejar sin efecto el acuerdo recurrido, disponiendo en su lugar la inscripción de la finca en cuestión en los términos solicitados en el escrito del que suscribe de 4 de marzo de 2008 (presentado el 14 de julio), en la menor cabida que indica como correcta la certificación catastral gráfica y descriptiva expedida respecto a la misma y también presentada al Registro, y sobre la que no existe discrepancia alguna. Lo que determina la siguiente descripción: «Casa, en la calle H., de Villanueva de la Jara (Cuenca). Consta de planta baja, cueva y cámara, y un descubierto por donde da salida a la calle (...). La casa constituye un polígono irregular, con fachada al frente de la calle H., de unos 6 metros aproximadamente, linda con el Callejón (...), en una línea de fachada de unos 12 metros. El solar tiene una superficie de 383 metros cuadrados, y la edificación 204 metros cuadrados la cueva y un descubierto. Linda: por su frente, con la calle de su situación; izquierda entrando desde la calle H., con casa de la misma calle, de doña M. A. S. P., por la derecha con casa de igual calle, de don J. O. P., hoy sus herederos, y por el fondo, con el Callejón (...).» Motilla del Palancar, a 14 de diciembre de 2009».

#### IV

El Registrador emitió informe el día 4 de enero de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 272 y siguientes, y 298 del Reglamento Hipotecario; 51.2.b) y 53 de Ley 30/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003; 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005; 21 de mayo y 4 de diciembre de 2007; 12 de mayo de 2008, y 2 de septiembre de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Según el título presentado (escritura de compraventa de cinco sextas partes indivisas de una finca, a la que se acompaña el título previo consistente en una escritura de partición hipotecaria), la finca a que se refiere la citada compraventa se describe del siguiente modo: «Casa en la calle del H. de Villanueva de la Jara (Cuenca). Consta, según título, de planta baja, cueva y cámara, y un descubierto por donde tiene salida a la calle (...). La casa constituye un polígono irregular con fachada al frente de la calle H., de unos 6 metros aproximadamente, linda con el Callejón (...), en una línea de fachada de unos 12 metros, y en total tiene una superficie de quinientos metros cuadrados aproximadamente. Linda: por la izquierda, entrando desde la calle del H., con doña A. S. P.; y por la derecha con don J. O. P.» Esta finca no aparece inmatriculada en el Registro.

b) Según la certificación catastral que se acompaña, se trata de una finca urbana ubicada en la calle H., con una superficie de solar de trescientos ochenta y tres metros cuadrados y una superficie

total construida de doscientos cuatro metros cuadrados. En el anexo relativo a la relación de elementos de la construcción, resulta que aparece una construcción con planta baja y alta, destinada la primera a vivienda y la segunda a almacén de superficie cada una de ochenta y un metros cuadrados y un almacén en planta baja de cuarenta y dos metros cuadrados.

c) El Registrador suspende la inmatriculación de la finca solicitada por no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título.

d) El recurrente solicita que se deje sin efecto la nota de calificación y que se inscriba la finca en los términos y con la descripción solicitada en un escrito de 4 de marzo de 2008 que se acompaña al de interposición del recurso; descripción, ésta última, que es coincidente con la que aparece en el Catastro.

2. Como cuestión preliminar, hay que recordar que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden, por tanto, tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, y 23 de enero de 2006). Habiéndose presentado sólo la escritura en el momento de solicitar su calificación, sin que de las actuaciones obrantes en el expediente del presente recurso resulte que en tal momento se haya presentado ningún otro documento público o privado, a aquella escritura y al contenido de los asientos del Registro hay que atender para la resolución de la cuestión planteada.

3. Entrando en el fondo del recurso, el mismo no puede ser estimado. Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 5 de octubre de 2004, los sucesivos intentos de buscar una mayor coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, unidos al intento de lograr más simplificación y agilidad en la actualización de los datos catastrales, se plasmaron en una serie de normas que integraron la Sección cuarta del Capítulo IV del Título primero de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, hoy día derogadas, salvo excepciones singulares, por el Real Decreto Legislativo 1/2004, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Y entre esas excepciones está la regla séptima del artículo 53 que dispone: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». La finalidad de la norma es clara, y conforme a ella se pretende que, a partir de su entrada en vigor, no existan inexactitudes o discordancias entre el Registro de la Propiedad y el Catastro en las nuevas fincas que accedan al Registro. La plena coincidencia citada, por otra parte, tiene que existir respecto a aquello que es objeto de inmatriculación: el suelo con su superficie y linderos. Y ello sin perjuicio de que, además, los elementos o construcciones que por accesión se unen a la finca, singularmente las obras nuevas, deberán reunir los requisitos que la legislación que las regula exigen para su respectiva inscripción registral (vid. Resoluciones de 22 de julio de 1998 y 9 de octubre de 2000).

4. Corroborada y desarrollada el mandato del artículo 53 n.º 7 de la Ley 13/1996, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, exigiendo que la certificación catastral descriptiva y gráfica de tales fincas en

términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en el título, así como que la finca esté catastrada a nombre del transmitente o adquirente. La dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la citada Resolución de 5 de octubre de 2004 «la norma no deja resquicios a excepciones: cualquiera que sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, como el título, o, si se quiere, medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda», llegando incluso a reconocer que la universalidad de supuestos a que se aplica tal exigencia y su rigor «puede dar lugar a problemas si tenemos en cuenta la progresiva tendencia del legislador a permitir o incluso imponer la inscripción de bienes de dominio y uso público difícilmente conciliables con el concepto que de inmueble a efectos catastrales da el artículo 6 de la citada Ley del Catastro Inmobiliario».

Ni siquiera cabe interpretar que se da esa coincidencia cuando, tratándose de diferencias de superficie, ésta no exceda del diez por ciento, ya que los artículos 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se refieren a un supuesto distinto que es el de la constatación registral de la referencia catastral, y no a la inmatriculación de la finca, por lo que no cabe su aplicación analógica (vid. Resoluciones de 4 de diciembre de 2007; 12 de mayo de 2008; 8 de septiembre de 2009, y 13 de julio de 2010). Siendo ello así, con mayor motivo se ha de re-

chazar la pretensión del recurrente en un caso como el presente en que la diferencia de cabida es superior al diez por ciento.

5. Además, cuando se trata de inmatriculación por la vía específica del título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación y se produzcan dobles inmatriculaciones, por lo que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, y menos aún en casos como el presente en que la falta de coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca como es el de su superficie (cfr. artículo 9 n.º 1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.