

**4112** *RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga, doña Marta Casal Garmendia a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Marcelino Bartolomé Garretas, en nombre y representación del «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga, doña Marta Casal Garmendia a practicar una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

En virtud de juicio ejecutivo número 290/1996, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Collado Villalba, en la que es parte demandante el «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» y demandados don Juan José S.O., don José S.A. e ignorados herederos de doña Heliodora G.M, se dicta, por parte de dicho Juzgado, con fecha 3 de mayo de 2002, mandamiento de anotación de embargo, entre otros, contra los ignorados herederos de la titular registral de la finca 14.344 del Registro de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga fue calificado con la siguiente nota: «Que se suspende la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento por los siguientes defectos: -No expresarse si el procedimiento se sustancia por obligaciones del fallecido o sus herederos -artículo 166 del Reglamento Hipotecario. - En caso de seguirse por responsabilidades del causante debe expresarse la fecha de fallecimiento aportando certificado de defunción. -Si es por deudas de los herederos se expresarán las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro General de últimas Voluntades, y de defunción del causante, expresando la parte que corresponde al derecho hereditario del deudor. Artículo 166 del Reglamento Hipotecario. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por el plazo de sesenta días hábiles, contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. Cervera de Pisuerga, 20 de junio de 2002. Fdo.: Marta Casal Garmendia».

#### III

Don Marcelino Bartolomé Garretas en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que según el artículo 42-2 de la Ley Hipotecaria le asiste el derecho de solicitar la anotación de embargo, esté la finca inscrita a nombre de la demandada o, subsidiariamente a nombre de sus ignorados herederos, ya que no le ha sido comunicada formalmente la defunción de la demandada.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el mandamiento presentado expresa que los demandados son, entre otros, los ignorados herederos de doña Heliodora G.M. y no como indica el recurrente doña Heliodora G.M. Que si bien el artículo 42-2 de la Ley Hipotecaria permite pedir anotación preventiva, deben cumplirse los requisitos generales y especiales que recoge el artículo 166 del Reglamento Hipotecario.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria, 166, 1.ª de su Reglamento y la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 1971.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de anotación de embargo contra los ignorados herederos de la titular registral, por deudas de dicha titular. La Registradora suspende la inscripción por no expresarse la fecha de fallecimiento de dicha titular aportando el certificado de defunción.

El acreedor recurre alegando que el procedimiento se dirige contra la titular registral y, subsidiariamente, contra sus herederos, pues ignora si dicha titular ha fallecido o no.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impone restringir el recurso a las cuestiones planteadas por la calificación del Registrador. Pero, aún restringiéndonos a la nota de calificación, el recurso no puede prosperar. En el mandamiento presentado se dice que el procedimiento se sigue contra los «ignorados herederos» de la deudora titular registral, y es incuestionable que, para cumplir el principio de tracto sucesivo, la demanda ha de ser dirigida contra el titular registral, pudiendo dirigirse, en caso de fallecimiento de éste, contra sus herederos, pero es indiscutible que, en tal supuesto es preciso acreditar el fallecimiento del titular, mediante la aportación del correspondiente certificado de defunción.

Esta Dirección General ha acordado desistimar el recurso interpuesto.

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, 22 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga.

**4113** *RESOLUCIÓN de 23 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Inmocanroc, S.L.», contra la negativa de la Registradora Mercantil titular del Registro número IV de Madrid doña Eloísa Bermejo Zofío a inscribir una reducción de capital.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio-María Melchor Santaolalla, en nombre de «Inmocanroc, S.L.», contra la negativa de la Registradora Mercantil titular del Registro número IV de Madrid doña Eloísa Bermejo Zofío a inscribir una reducción de capital.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el 31 de enero de 2002, se elevó a público el acuerdo de la Junta de socios de la sociedad «Inmocanroc, S.L.», adoptado el 29 de enero de 2002, de reducción de capital en noventa y dos mil veinticinco (92.025) euros para restituir aportaciones a los socios, reduciendo el valor nominal de las participaciones en once euros veinticinco céntimos de (11,25) euro, de suerte que el capital pasa de 431.403,48 euros a 339.378,48 euros, dividido en ocho mil ciento ochenta (8.180) participaciones, de 41,488811 euros de valor nominal cada una.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada el 22 de marzo de 2002 con la siguiente nota: «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, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos. El ajuste al céntimo más próximo regulado en el art. 25 (sic) de la Ley 46/1998 de 1 de diciembre sólo procede mediante el período transitorio (hasta 31 de diciembre de 2001), no constando fehacientemente que el acuerdo se haya adoptado en dicho período (disp. adicional 1 Real Decreto 1322/2001, de 30 de noviembre). Desde el 1 de enero de 2002 ha quedado automáticamente redenominado en Euros el capital de la presente Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en disposición adicional primera del Real Decreto 1322/2001, de 30 de noviembre - En el plazo de 1 mes a contar desde la fecha de notificación de esta calificación se puede interponer recurso de acuerdo con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Madrid, 22 de marzo de 2002. El Registrador [Firma ilegible]».

## III

El 26 de abril de 2002 don Antonio-María Melchor Santaolalla, en nombre de «Inmoccanroc, S.L.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación en el que alegó: Que en ningún caso quiso la sociedad un ajuste al céntimo más próximo del valor nominal de las participaciones a resultas de una redenominación del capital, ni aplicar el artículo 28 de la ley 46/1998, ni se ha adoptado el acuerdo por el órgano de administración, ni en el período transitorio: lo que se acordó el 29 de enero de 2002 es una reducción de capital por restitución de aportaciones. Que la ley del euro -siguiendo una de las dos opciones posibles planteadas por el «Plan Nacional de Transición al euro» presentado por el Gobierno el 19 de diciembre de 1997-, descartó la opción de aplicar el tipo de conversión al valor nominal, redondear al céntimo y aunar todos los nominales. Que en su lugar optó por aplicar el tipo de conversión al capital y dividir éste por el número de participaciones, y ello podría generar valores nominales con multitud de decimales, lo que no era un problema teórico sino práctico. Que se admitió reducir el número de decimales a seis por dichas razones prácticas, reducción ésta inocua -según el Preámbulo de la Ley del euro- dado que expresará siempre una parte alícuota del capital. Que la redenominación durante el período transitorio no era una obligación para las sociedades, como tampoco lo era -siendo aquella un presupuesto de éste- el ajuste al céntimo más próximo del artículo 28, con el que se facilitó tal redondeo del nominal, por lo que una sociedad pudo haber redenominado en el período transitorio y no haber ajustado al céntimo más próximo según el artículo 28, incluso por no poder acogerse a sus ventajas (por ejemplo, sociedades sin reservas para el correspondiente aumento de capital). Que para las sociedades no redenominadas en el transitorio el artículo 26 de la ley del euro establece que sus instrumentos jurídicos se entenderán automáticamente expresados en euros, según las reglas del artículo 21 de la ley y, en el mismo sentido, la disposición adicional primera del Real Decreto 1322/2001 preceptúa que a partir de 1 de enero de 2002 se entenderán automáticamente redenominadas en el Registro Mercantil todas las cifras dinerarias, y, en particular, la de capital y el nominal de las participaciones, lo cual se llevará a cabo de oficio siguiendo los criterios del artículo 21 de la Ley 46/1998. Que en la escritura presentada a inscripción no figura importe alguno expresado en pesetas: el capital social a 31 de diciembre de 2001 era de 71.779.500 pesetas, así que a 1 de enero de 2002 se debía entender de 431.403,48 euros, siendo el nominal de las participaciones de 52,738811 euros, expresado en seis decimales. Partiendo de estos datos, la sociedad ha procedido a una reducción del capital con restitución de aportaciones con estricto cumplimiento de la ley de sociedades imitadas, sin que puedan exigírsele otros requisitos, entre ellos, haber llevado a cabo lo dispuesto en el artículo 28 de la ley 46/1998.

## IV

La Registradora Mercantil doña Eloísa Bermejo Zofio, el 22 de mayo de 2002, informó: 1.º Que el procedimiento para obtener el valor nominal de las participaciones dividiendo el capital por el número de las mismas, prescindiendo de los decimales superiores a seis del artículo 21 de la Ley 10/1998 -sic-, sólo estaba previsto para el período transitorio, por lo que, a partir del 1 de enero de 2002, conforme al artículo 23 de la misma, se empleará exclusivamente el euro y, según el artículo 3 de la misma Ley, el euro se divide en cien céntimos, por lo que no caben expresiones monetarias con más de dos decimales, de la misma forma que a partir del fin del período transitorio de la Orden de 10 de mayo de 1984 sobre inscripción de fracciones de peseta se suprimieron los céntimos de aquélla; 2.º Que en el caso presente ha de ajustarse el valor del capital y/o el nominal a la nueva unidad monetaria ya que, en caso contrario, el artículo 5 de los Estatutos no cumpliría con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, porque multiplicando el número de participaciones por el valor nominal no resulta la cifra exacta del capital.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 19 bis, y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, redactados por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 18 del Código de Comercio; 2.1, 3, 11, 21, 26 y 28 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, de introducción del euro; artículos 62 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil; el Real Decreto 1322/2001, de 30 de noviembre; y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo y 9 y 10 de octubre de 2.001 y de 15 de noviembre de 2002.

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias: 1.ª La sociedad de que se trata tiene un capital social que está fijado en 431.403,48 euros. 2.ª Mediante la escritura calificada según la nota ahora recurrida se eleva a público el acuerdo, adoptado por unanimidad en junta general universal, por el que se reduce el capital social en 92.025 euros, mediante restitución de aportaciones a los socios, de suerte que el capital se fija en 339.378,48 euros, dividido en 8.180 participaciones de 41,488811 euros de valor nominal cada una. 3.ª La Registradora Mercantil deniega la inscripción solicitada porque «El ajuste al céntimo más próximo regulado en el art. 25 (sic) de la Ley 46/1998 de 1 de diciembre sólo procede mediante el período transitorio (hasta 31 de diciembre de 2001), no constando fehacientemente que el acuerdo se haya adoptado en dicho período (dip. adicional 1 Real Decreto 1322/2001, de 30 de noviembre)». Y en su posterior informe expresa su argumentación por la que concluye que, al estar dividida la unidad de cuenta vigente (euro) en cien céntimos, no caben expresiones monetarias con más de dos decimales y por ello el valor del capital y el nominal a la nueva unidad monetaria han de ser objeto del ajuste correspondiente para que multiplicando el número de participaciones por el valor nominal de éstas resulte la cifra exacta del capital.

2. Cuando la calificación del Registrador sea desfavorable lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998 y 22 de marzo de 2001). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso (sin esperar al momento en que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, emita el correspondiente informe, el cual, desde este punto de vista, habrá de referirse, en esencia, a cuestiones de mero trámite).

Es cierto que la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece la aplicabilidad a la calificación de los Registradores Mercantiles y de Bienes Muebles sólo de «La regulación prevista en la sección 5.ª del capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del Registrador de la Propiedad», y en esa sección normativa se incluyen los artículos 322 a 329, pero no el referido artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, la Ley 24/2001 no ha introducido en el Código de Comercio un precepto análogo a este último en lo relativo al contenido de la calificación negativa (a diferencia de lo prevenido respecto del plazo de calificación y calificación por Registrador sustituto en caso de calificación extemporánea o negativa, en los nuevos apartados 4 a 8 del artículo 18 de dicho Código). Mas también es cierto que tratándose del Registro Mercantil, el contenido de la calificación negativa del Registrador es objeto de regulación únicamente reglamentaria (cfr. artículo 62 del Reglamento del Registro Mercantil), y ésta ha de ser interpretada a la luz de las nuevas disposiciones de la Ley Hipotecaria, en la medida en que no sean incompatibles con la regulación del Registro Mercantil (máxime si se tiene en cuenta que el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil se remite, en todo lo no previsto en su Título I (relativo, entre otros extremos, a la calificación y los recursos a que se refiere el capítulo IV( a la normativa hipotecaria en la medida en que resulte compatible. Cfr., también, artículo 329 de la Ley Hipotecaria).

3. De las consideraciones expresadas en el precedente fundamento de derecho (cfr., además, el párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria) resulta que al resolver el recurso gubernativo no deben ser tenidos en cuenta los argumentos jurídicos consignados en el informe y no en la calificación de la Registradora. Este motivo es suficiente para revocar dicha calificación, habida cuenta que en la escritura calificada no se realiza operación alguna de ajuste al céntimo conforme al artículo 28 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, de introducción del euro.

A mayor abundamiento, cabe añadir que aunque se pudiera entrar en los argumentos expresados por la Registradora sólo en su informe, tampoco podría confirmarse en este caso su criterio, toda vez que, según la Resolución de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 2002, la insistencia de la Registradora en que legalmente no cabe en instrumento jurídico alguno posterior a 1 de enero de 2002 usar mas de dos decimales de euro choca claramente con las obligaciones que a la misma le vienen impuestas. La disposición adicional primera del Real Decreto 1322/2001, de 30 de noviembre, tras establecer que a partir de 1 de enero de 2002 se entenderán automáticamente redenominadas las cifras representativas

de cantidades dinerarias que obren inscritas en el Registro Mercantil, obliga a que las mismas cifras que obren en cualquier certificación de los asientos se redenominen también, y si bien rechaza la inscripción a partir de igual fecha de los documentos en que las importes monetarios no estén expresados en euros, excepciona los que sean de fecha fehaciente anterior, en cuyo caso habrá de procederse a su redenominación de oficio de acuerdo con lo dispuesto en la Ley sobre introducción del euro. Y todo ello, tratándose de la cifra de capital social y del valor nominal de las acciones y participaciones de sociedades inscritas, actuando de oficio conforme a los criterios del artículo 21 de la Ley sobre introducción del euro, con aplicación a efectos de la cifra de capital mínimo de los principios de neutralidad y el efecto de continuidad de dicha Ley. Resulta, por tanto, que la misma Registradora que sostiene tan radical criterio vendría obligada si se le solicitase una certificación del capital social de una sociedad cuyo capital no aparezca voluntariamente redenominado, o lo esté sin ajustar el valor de las acciones o participaciones al céntimo, a hacer constar en aquel documento la cifra de valor de éstas al menos con seis decimales si el resultado de la redenominación lo exige, o debería de oficio utilizar el mismo criterio al inscribir un documento fehaciente de fecha anterior a 1 de enero de 2002 con cifras en pesetas, por más que la inscripción la practique después de esa fecha, siendo así que difícilmente puede negar que el asiento que ella misma practique o la certificación que expida tengan el carácter de instrumento jurídico, no sean posteriores a 1 de enero de 2002 y no deban expresar cantidades con más de dos decimales de euro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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 Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, número IV.

**4114** *RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Asociación Valdecorzas S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arganda del Rey, don Antonio Pau Pedrón, a inscribir una escritura de cesión.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ángel-Luis Hernando Mayor, en nombre de «Asociación Valdecorzas S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arganda del Rey, don Antonio Pau Pedrón, a inscribir una escritura de cesión.

## Hechos

### I

El 17 de octubre de 1988, mediante escritura pública otorgada ante D. Manuel Rodríguez García, Notario de Madrid, la entidad «Valdecorzas S.A.» cede a «Asociación Valdecorzas S.A.» que acepta todos los derechos que aquella tiene o puede tener a su favor dimanantes de la escritura de compraventa realizada con fecha 4 de agosto de 1980, (sic 4 de julio de 1980), ante el Notario de Madrid, D. Juan-José Gil García, con las condiciones que se establecen en la escritura.

La escritura citada de 4 de agosto de 1980 (sic 4 de julio de 1980) tiene por objeto la segregación y venta a la entidad Valdecorzas, S.A. de terminadas fincas.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, fue calificada con la siguiente nota: «El documento autorizado por el Notario Manuel Rodríguez García con fecha 17 de octubre de 1988, número de protocolo 3.020, fue presentado en este Registro el día siete de los corrientes y causó el asiento 2.191 del Diario 19.- Calificada la legalidad del precedente documento, de conformidad con lo dispuesto

en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y examinados los antecedentes registrales, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la inscripción solicitada porque de la expresión «cede todos los derechos que Valdecorzas, S.A. tenía, tiene o puede tener a su favor dimanantes de la escritura pública de compraventa realizada con fecha 4 de agosto de 1.980 ante el Notario de Madrid Don Juan José Gil García» no resulta que el derecho transmitido sea el dominio y que el objeto de la transmisión sean inmuebles. Contra esta calificación puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación, sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro que entienda procedente. Arganda del Rey, dieciocho de febrero de dos mil dos. El Registrador. Fdo.: Antonio Pau Pedrón».

### III

D. Ángel-Luis Hernando Mayor, en nombre de «Asociación Valdecorzas, S.A.», interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: 1. Que resulta evidente que el derecho dimanante de la mencionada escritura de 4 de julio de 1980, es el de propiedad, dado que se trata de una escritura de compraventa, es decir que cuando la escritura de 17 de octubre de 1988 dice que «Valdecorzas, S.A.» cede todos los derechos que tenía, tiene o pueda tener a su favor dimanantes de la escritura de 4 de julio de 1980, se refiere claramente al derecho de propiedad y a todos los demás derechos que de dicha propiedad puedan dimanarse y es obvio que en dicha escritura lo que se transmite son fincas rústicas. 2. Que la calificación recurrida no se ajusta a derecho.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que la escritura calificada fue redactada con arreglo a minuta entregada por los otorgantes, como advierte el Notario que la autoriza. Que esa es posiblemente la razón de la deficiente redacción del documento. 2. Que la parte del documento que ahora es objeto de calificación y recurso, la imposibilidad de que se inscriba deriva de su absoluta indeterminación, la cual afecta a casi todos los elementos del pacto; en cuanto a los derechos cedidos; en cuanto al objeto del derecho que «lo dimanante» de otra escritura a la que se remite, y en cuanto a la remisión de la misma (pues no existe una escritura con número de protocolo 1232 otorgada por el Notario D. Juan-José Gil García el 4 de agosto de 1980); en cuanto a los cesionarios que parecen ser, según dice el exponiendo primero «los citados compradores» en cuanto al negocio mismo (así como la cesión de ciertos bienes, hecha en la misma escritura calificada, se hace a cambio de una contraprestación dineraria, en el caso de la cesión de «la dimanante» no aparece contraprestación), debiéndose tener en cuenta lo que dice la Resolución de 19 de enero de 1994. Que ante tan numerosas ambigüedades e imprecisiones que afectan nada menos que a tres elementos esenciales del negocio (derecho transmitido, objeto del derecho y adquirente del derecho) y, además, al negocio mismo, el Registrador considera que no puede practicar las inscripciones solicitadas, pues el principio de especialidad o determinación es una regla esencial de actuación del Registro.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1,2 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

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

Se presenta en el Registro escritura por la que la entidad mercantil «V.S.A.», además de ceder a favor de la Asociación «V» determinadas fincas concretas, que en su día se inscribieron, «cede todos los derechos que V.S.A. tenía, tiene o pueda tener a su favor dimanantes de la escritura pública de compraventa realizada con fecha 4 de agosto de 1980 ante el Notario de Madrid Don Juan José Gil García con el número 1.232 de su protocolo». Se acompaña la esta última escritura que coincide en todos sus datos con los transcritos, excepto en su fecha, que es de 4 de julio de 1980.

El Registrador deniega la inscripción porque de la expresión transcrita «no resulta que el derecho transmitido sea el dominio y que el objeto de la transmisión sean inmuebles».

2. Es cierto que la escritura presentada como título adolece de una imprecisión que quizá es justificable por estar redactada con arreglo a minuta. Ahora bien: si de la escritura de 1980, que se acompaña, y que el Registrador no pone en duda sea a la que se refiere la ahora presentada, resulta que la Sociedad Anónima cedente adquirió ciertas fincas rústicas,