

Registradora Mercantil porque, a su juicio, según expresa en la calificación, al incluir como parte de la denominación la abreviatura SAT, induce a error confundiéndola con las sociedades agrarias de transformación.

2. Como ha recordado la Resolución de este Centro directivo de 2 de enero de 2003, es principio general de nuestro ordenamiento el de prohibición de toda denominación de una persona jurídica que pueda llevar a los terceros a tenerla por otra de distinta naturaleza —pública o privada—, clase, tipo o forma; es parte del principio de veracidad de la denominación social y responde al principio aun más general de buena fe en el tráfico jurídico. Así, el artículo 406 del Reglamento del Registro Mercantil, bajo la rúbrica de «prohibición de denominaciones que induzcan a error», establece que no podrán incluirse en la denominación término o expresión alguna que induzca a error o confusión en el tráfico mercantil sobre la clase o naturaleza de la sociedad o entidad (cfr., también, el artículo 9 de la Orden de 30 de diciembre de 1991 del Ministerio de Justicia sobre el Registro Mercantil Central). Y el artículo 396 de tal Reglamento admite que se incluyan en la Sección de denominaciones del Registro Mercantil Central las denominaciones de otras entidades cuya constitución se halle inscrita en otros Registros públicos, aunque no sean inscribibles en el Registro Mercantil, cuando así lo soliciten sus representantes.

Esta restricción de la libertad de elección de la denominación ha de ser aplicada estrictamente en aquellos casos en los que los terceros puedan realmente resultar confundidos acerca del tipo y, por tanto, del régimen jurídico de la entidad con la que se relaciona. Así, mediante Resolución de 13 de septiembre de 2000, este Centro admitió que en la denominación de una sociedad limitada de tipo general —no laboral— se incluyera el término laboral («Laboral Al-Mar, S.L.»), bajo el razonamiento de que, al haberse empleado dicho adjetivo al principio de la denominación, no puede constituir propiamente indicación de la forma social y no puede dar lugar a confusión sobre el tipo. En el presente caso, si la persona jurídica que se constituye se tratara propiamente de una sociedad agraria de transformación, sería necesario que figurase en la denominación el número que le corresponda en el Registro General administrativo, como exige el artículo 3.1 del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, siendo así que, como señala el recurrente, no hay guarismo alguno en el nombre de la sociedad que se pretende inscribir, de modo que no puede confundirse a esta Sociedad Limitada con una Sociedad Agraria de Transformación con responsabilidad limitada de los socios.

3. Por último, es cierto que, conforme al artículo 411 del Reglamento del Registro Mercantil, corresponde al Registrador Mercantil Central calificar si la composición de la denominación se ajusta a lo establecido en el artículo 406 de dicho Reglamento; pero es igualmente cierto que el Registrador Mercantil Provincial que haya de inscribir la escritura de constitución de la sociedad resulta competente para efectuar dicha calificación, por tratarse de un requisito legal de la denominación social, establecido en aras de los principios de veracidad y de buena fe, como ha quedado expuesto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la Registradora, 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 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, 26 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Zamora.

**13691** *RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada en Castro del Río el 7 de agosto de 2002, ante la Notaria, doña Gloria Calero González, en sustitución de su compañero don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, don Alfonso G. R. y doña Antonia C.C. y don Juan C.S. formalizaron un derecho de opción de compra sobre las fincas 6.169, 9.330 y 10.878, todas inscritas en el Registro de la Propiedad de Castro del Río. En dicha escritura figuran, entre otras, las estipulaciones que constan transcritas en el fundamento de derecho 1.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro del Río fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le pongo de manifiesto que calificada, conforme al artículo 18 de la mentada Ley, la copia auténtica de la escritura pública autorizada por doña Gloria Calero González, como sustituta accidental y para su protocolo, escritura de opción de compra, el 7 de agosto del presente año, número 761 de protocolo, y que fue presentada en este Registro el 12 de septiembre de 2002, asiento 574 del Diario 26, se suspende la inscripción por haberse observado los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1. No puede constituirse un derecho de opción sobre una parte de tres fincas registrales que está constituida por 6.955,12 centímetros cuadrados sin especificar la parte que corresponde a cada una de ellas y sin determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. Principio de Determinación de los asientos registrales, que obliga a que quede perfectamente clara la situación de las fincas, de manera que los terceros puedan conocer en todo momento la extensión de los derechos inscritos; artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 2. El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones, la letra c) y la d) carecen de transcendencia real. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 3. El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. Artículo 10 de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario. 4. No se acompañan los certificados de defunción de los usufructuarios. Artículo 79 y 82 de la Ley Hipotecaria. Los defectos son subsanables. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la esta comunicación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el procedimiento que regulan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación motivado por el documento de referencia durante el plazo de sesenta días. Lo que se comunica a los efectos oportunos. Castro del Río a 24 de septiembre de 2002. La Registradora. Fdo.: M.ª Rosa Fuentes Cruz».

### III

El Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora no distingue entre hechos y fundamentos de derecho y se limita a poner una serie de artículos de la Ley y Reglamento Hipotecarios que ella debe suponer violados, por lo que no se cumple con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Que por lo que se refiere al primer defecto, la Registradora incurre en contradicción y error, pues parece que lo que ella estima violado es el principio de especialidad y no el principio de determinación (artículos 9-2.º de la Ley Hipotecaria y 51-6.º del Reglamento). Que respecto del contenido de la escritura, esta lleva incorporado un plano que delimita perfectamente que parte de la finca queda afectada por la opción de compra, especificándose los metros y obligándose los concedentes a llevar a cabo las operaciones hipotecarias que sean precisas. Que respecto a la situación real o de hecho, se trata de tres fincas, en la actualidad rústicas, y su conversión en polígono industrial exigirá el oportuno expediente, por lo que de momento no es posible definir la parte de esos metros que afectan a cada finca. Que de realizarse la segregación en la actualidad daría lugar a una finca inferior a la unidad mínima de cultivo y en consecuencia la segregación plantearía problemas de nulidad (Resolución de 26 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Comunidad Autónoma Andaluza). Que no se entiende la necesidad de distribuir los metros cuadrados que formaran el Polígono entre las tres fincas, pues dos de ellas son completas y de una se toma la diferencia de metros necesaria, de ahí la forma en como se fija el precio de la futura venta. Que por lo antes expuesto no se entiende que la Registradora estime no inscribible

ni las facultades para las modificaciones hipotecarias ni las servidumbres necesarias para no «encerrar» el resto de finca matriz. Que por lo que se refiere al defecto número 3, resulta, que el precio de la compra futura es cierto y determinado, lo que ocurre es que se conviene respecto de él, además, un derecho de elección a favor del futuro vendedor, que es un pacto lícito (artículo 1.255 del Código Civil) y razonable como forma de protección del futuro vendedor. Que por lo que respecta al defecto número 2, no se incumple el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por que no se pretende la cancelación de ningún asiento, sino la inscripción del título, ni tampoco el artículo 51-6.º del Reglamento Hipotecario, pues la trascendencia real o personal no puede predicarse de un pacto en concreto, sino que debe estudiarse respecto del contrato en su conjunto, ya que el incumplimiento de cualquiera de los pactos convenidos, tenga o no trascendencia real provocaría, vía artículo 1.124 del Código Civil la resolución del contrato, por ello al efecto de inscribir el artículo 51-6.º del Reglamento Hipotecario utiliza la palabra «todo» cuando dice que en el asiento debe constar «todo lo que, según el título determine el derecho...».

#### IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto de la nota recurrida, y frente a las alegaciones del recurrente, la doctrina habla del principio de especialidad o determinación. Que para inscribir el derecho de opción, que no recaiga sobre la totalidad de la superficie de las tres fincas, hay que especificar cuantos metros corresponden a cada una de ellas y expresar el lugar concreto, dentro de cada finca, sobre el que queda establecido el derecho, para que los terceros puedan conocer no sólo que existe un derecho de opción sobre varias fincas, sino además en que medida está afectada cada una de ellas, siendo preciso indicar por dónde se efectuarán las futuras segregaciones y cómo quedarán las fincas resto, y todo ello por el principio de especialidad o determinación, por lo establecido en el artículo 9-2.º de la Ley Hipotecaria y 51-6.º del Reglamento Hipotecario y resolución de 7 de diciembre de 1978. Que por lo que respecta al tercer defecto de la nota recurrida resulta que el precio se expresa de manera contradictoria, y el principio de especialidad o determinación impide su acceso al Registro. Que por lo que se refiere al segundo defecto de la nota es tan evidente como el anterior, de modo que los comentarios del recurrente a los artículos 98 y 51-6.º del Reglamento Hipotecario de muestran que no los entiende, pues son un apoyo doctrinal y legal a lo que constituye el objeto del derecho inmobiliario: Propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles, quedando cerrado el Registro a los derechos personales y facilitando al Registrador su expulsión del mismo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9.2 y 10 de la Ley Hipotecaria, 14, 51.6.ª y 98 de su Reglamento, 153 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de marzo de 1972, 11 de marzo y 7 de diciembre de 1978, 1 de junio de 1993, 23 de abril de 1997, 28 de mayo, 22 y 26 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001 y 14 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura de concesión del derecho de opción de compra sobre tres fincas. En la escritura se contienen, entre otras, las siguientes estipulaciones: Se concede el derecho de opción sobre determinados metros cuadrados «delimitados en el plano que se adjunta como parcela número cuatro, que están integrados en las fincas descritas». Dicha opción de compra se concede con «arreglo a lo siguientes: Para ello, los concedentes de la opción se obligan a llevar a cabo las operaciones hipotecarias (agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones) que sean necesarias». En cuanto al precio del ejercicio del derecho, se establece así: «El precio de la compra futura será el resultante de elegir, por la parte concedente, uno de los tres siguientes sistemas: El equivalente a cuarenta y cuatro mil ciento cuarenta y cinco euros y cincuenta y cuatro céntimos de euro (44.145,54 euros) (7.345.200 pesetas) por fanega de tierra (siete euros y veintitín céntimos de euros; 1.200 pesetas). El equivalente a treinta y dos mil ciento veinticinco euros y treinta céntimos de euro (32.125,30 euros) por fanega de tierra (5,25 euros; 873 pesetas), más un 14 % del suelo neto, una vez deducidas las cesiones obligatorias. El 33 % del citado suelo neto». «Las parcelas afectadas parcialmente, en su caso, por el plan tendrán un derecho de paso por el propio polígono resultante, siendo predio dominante el resto de finca no afectada». «Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de esta escritura, los de la compraventa futura en caso de ejercitarse la opción y del resto de operaciones hipotecarias que sean necesarias, serán de cargo del optante o comprador». La Registradora suspende la inscripción por los siguientes

defectos: 1) Falta de especificación de la parte de cada finca sobre la que se concede el derecho y de determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. 2) El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones —el anteriormente transcrito referente a las agrupaciones, segregaciones, etc.—, la letra c) —la que se refiere al derecho de paso— y la d) la relativa a los gastos carecen de trascendencia real. 3) El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. El Notario recurre la calificación.

2. Dejando de lado las destempladas críticas del Notario sobre la nota de calificación, ha de afirmarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide entrar en los defectos no atribuidos al título por la Registradora, pero lo cierto es que no se señala en el mismo si la opción se concede a título oneroso (pues no se establece contraprestación) o gratuito.

3. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Es cierto que la descripción de las fincas o partes de ellas objeto del derecho que se concede pueden describirse con referencia a un plano, como el que se protocoliza. Pero, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano, se consiga una claridad de la que, en el presente caso, carecen, pues ni el plano es claro, ni resultan del mismo las fincas sobre las que se efectúa la segregación.

4. Por lo que se refiere a la obligación de llevar a cabo las segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones, es lo cierto que en la escritura se dice que los concedentes «se obligan» a llevarlas a cabo, por lo que el pacto se configura con carácter meramente obligacional, y, en consecuencia, no puede tener acceso al Registro.

5. En cuanto al derecho de paso, tampoco es inscribible, independientemente de su naturaleza, por su notable imprecisión. En efecto: se dice que las personas afectadas por el plan tendrán un derecho de paso y que la finca de donde se realiza la segregación será predio dominante; por lo tanto, ni se establece el predio sirviente ni se consignan las mínimas características exigibles para la inscripción de una servidumbre de tal tipo.

6. En cuanto a la cláusula de gastos transcrita, es evidente que no puede inscribirse por carecer de trascendencia real. Alega el Notario recurrente que, como lo que se inscribe es un contrato de opción, ha de inscribirse con todos sus pactos, y que, concretamente en este caso es irracional que se prive al concedente del derecho a que las operaciones señaladas no supongan gasto alguno para él. Sin embargo, y dejando aparte la naturaleza jurídica de la opción, es lo cierto que no todos los pactos que integren la misma deben tener acceso al Registro, pues para asegurar los mismos habría de acudir a la constitución de un derecho real de garantía, que no se constituye, o configurarse dichos gastos como parte del precio de la opción, lo que tampoco resulta con claridad.

7. En cuanto al precio de las fincas en caso de ejercicio del derecho de opción, dice la Registradora que no está perfectamente determinado, alegando el Notario que se establece una determinación alternativa perfectamente posible. Y, si bien esto último es cierto, también lo es que, aunque quizá pudiera vislumbrarse lo que se quiere decir, la caótica redacción que se deriva de la falta de determinados signos de puntuación exige una aclaración para asegurar que la interpretación realizada es la verdaderamente querida por los interesados. Y dicha aclaración no cabe duda de que podrá realizarla el Notario por sí, por aplicación del artículo 153 del Reglamento Notarial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 27 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Castro del Río.

**13692** RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Delval Internacional, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Jiménez del Valle, en nombre de Delval Internacional, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.