

de dicho Real Decreto. Dicha indicación, ya da a entender que los actos que en dicho Registro se inscriben, no son sólo los que antes se inscribían en los Registros que viene a refundir el Registro de Bienes Muebles, es decir, con relación a los automóviles, los que se inscribían antes en los Registros de Hipoteca Mobiliaria y en los de venta de bienes muebles a plazo, sino también en otros. Criterio que confirma la Dirección General de los Registros y del Notariado que ha aprobado como modelos oficiales de contratos inscribibles, no sólo los clásicos contratos de financiación a comprador y vendedor con reservas de dominio y prohibiciones de disponer, sino también otros como por ejemplo, la venta al contado. Además, se confirma implícitamente en el artículo 15 de la Ordenanza del Registro de Venta de Bienes Muebles a Plazos. Por tanto, si estamos ante un verdadero registro de la propiedad de bienes y ante un registro que exige el principio de folio real es claro que hay que aplicarle los principios hipotecarios fundamentales, entre ellos el de especialidad que exige que los bienes estén perfectamente identificados. Ello, además, cobra una especial trascendencia en el Registro de Bienes Muebles, debido a los criterios legales para determinar la competencia de los distintos Registros y al hecho de existir un Registro Central de Bienes muebles fuertemente informatizado. Una imperfecta identificación del bien inscrito supondría que este quede sin individualizar en el registro central, y por consiguiente implica la posibilidad de dobles inmatriculaciones que además se practicarían en diversos Registros provinciales. Siendo contrario a la seguridad del tráfico y de la finalidad misma del Registro. Centrándose en el objeto del recurso, expone: -Que el artículo 11,4 de la Ordenanza del Registro de Ventas de Bienes Muebles a Plazos indica que los modelos oficiales, deben contener la determinación de la cosa objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 8, que en relación con los automóviles, indica que su identificación se hará por la matrícula o por el chasis. -Que no es suficiente consignar una de las dos cosas, puesto que sólo lo sería si, así, el bien quedase perfectamente determinado, pues la voluntad del legislador es indudablemente, que el bien quede perfectamente identificado. -Que, sin embargo, esto no ocurre, pues así como el número de chasis sirve para identificar perfecta e indubitadamente los automóviles, no ocurre lo mismo con la matrícula. Todos los vehículos, matriculados o no, tienen número de chasis y sin embargo sólo los matriculados tienen matrícula. Con lo que concluye, que el verdadero dato para identificar un automóvil es el número de chasis y no la matrícula. -Además, según se deduce de los art.27, 28, 39, 40, 41, 43 y 44 del Reglamento de Circulación de vehículos (RD 2822/1998 de 23 de Diciembre), los automóviles pueden cambiar de matrícula, lo que podría provocar, que un mismo automóvil haya tenido sucesivamente varias matrículas, con lo que, podría aparecer en dos folios distintos e incluso en dos Registros distintos. Cosa que no ocurriría si se identificasen por el chasis. -La cuestión ya fue abordada por la Resolución de este Centro Directivo de 27 de Enero de 2000, que señalaba que sería más adecuado que la identificación registral se señalara por ambos, evitándose así la inscripción en dos Registros distintos, si bien, no resuelve el tema de este recurso. El tema que se trata no afecta sólo a la inscripción de un bien en un Registro o en otro, sino a la inscripción sobre el bien de actos que entre sí sean contradictorios, pues si el bien no está adecuadamente identificado no habrá forma de evitar que ingresen al Registro titularidades incompatibles. Por todo ello mantiene la nota de calificación, entendiéndose que sólo el número de chasis basta para identificar suficientemente los vehículos.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1.º del Código Civil; 1.1.º y 7.3.º de la Ley 28/98 de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; los artículos 4.a) 6.º y 11.4.º de la Orden de 19 de julio de 1999, del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2000 y las de 21 de octubre, 5 de noviembre y 3 de diciembre de 2002.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se plantea como proceder a la interpretación de la Ordenanza de 19 de Julio de 1.999 que en su artículo 6.º determina que la identificación del automóviles o vehículos a motor, susceptibles de matrícula, tenga lugar a través de esta o del número de chasis.

2. Para ello hay que partir de que el Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, y no únicamente un Registro de gravámenes sobre bienes muebles; adoptándose el principio de folio real en el artículo 15 de la Orden de 19 de julio de 1999, que dice que «a cada bien se le abrirá un folio propio y se le asignará un número correlativo», y «el primer asiento será el de inmatriculación del bien».

Por lo expuesto, es necesaria la perfecta identificación del bien, que en el Registro de Bienes Muebles adquiere especial trascendencia debido a la existencia de un Registro Central de Bienes Muebles fuertemente informatizado, donde una imperfecta identificación del bien inscrito supondría que éste quede sin individualizar en dicho Registro, dando con ello lugar a posibles dobles inmatriculaciones, que además se practicarían en diversos Registros provinciales, en contra del principio de seguridad del tráfico y de la finalidad misma del Registro de Bienes Muebles.

3. Centrándonos pues en el objeto del presente recurso, es decir, en si los vehículos quedan suficientemente identificados a efectos de su inscripción en el Registro de Bienes Muebles con sólo indicar el número de su matrícula, debe recordarse que el artículo 11.4.º de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles indica entre las circunstancias que deben contener los modelos oficiales de los contratos inscribibles «la determinación del objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, cumpliendo lo dispuesto en los artículos 6 y 8».

El artículo 6.º permite la identificación de los vehículos por medio de la matrícula o el número de chasis de forma alternativa, por lo que una interpretación literal del mismo obliga a concluir que con una sola de estas circunstancias el bien quede perfectamente identificado, y de acuerdo con el artículo 3.1.º del Código Civil «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras...» A lo que podemos añadir que no sólo la interpretación literal de la norma lleva consigo esta consecuencia, sino que también una interpretación teleológica o finalista de la misma llevaría consigo la misma consecuencia, ya que la ley no pretende sino una adecuada y lo más perfecta posible identificación de los vehículos que acceden al registro de Bienes Muebles.

Por tanto, parece necesario admitir que para practicar operaciones registrales sobre bienes muebles en el Registro de Bienes Muebles, estos queden identificados por medio de la matrícula o del número de bastidor de forma alternativa, sin que ambos requisitos puedan ser exigidos de forma conjunta, a menos que surjan dudas razonables al Registrador de identificación del vehículo con solo uno de dichos datos.

En este sentido, cabe afirmar, siguiendo un criterio ya apuntado en la Resolución de la DGRN 27 de enero de 2000 que, siendo conocidos ambos datos es conveniente que se proceda a la identificación de los vehículos por la conjunción de ambos, ya que con ello se evitarán no solo posibles dobles inmatriculaciones, sino también que sobre un mismo vehículo puedan acceder al Registro de Bienes Muebles titularidades incompatibles. Y que si bien el número de chasis puede valer por sí sólo para la identificación de los vehículos, dado que es éste único e irrepetible; no cabe decir lo mismo respecto de la matrícula, que como se puede llevar consigo serios problemas de identificación, dada la posibilidad de rematriculaciones, o de que embarguen vehículos aun antes de ser matriculados.

Entendiéndose por tanto que si verdaderamente no fuera posible llevar a cabo la identificación del vehículo por medio de la matrícula del mismo, o tuviera el Registrador dudas fundadas sobre la identidad del vehículo (lo cual no ha sido expresado en la nota de calificación), podría negarse suspender la práctica de la inscripción o anotación solicitada, en tanto el vehículo no quede perfectamente identificado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por no entender ajustada a derecho la calificación impugnada, que se aparta del tenor literal del art.6 de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles.

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 vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de enero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

#### 4283

*RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Banque Psa Finance, Sucursal en España, contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Barcelona, don Manuel Ballesteros Alonso, a inscribir un contrato de financiación a comprador con reserva de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Lázaro Gozálviz, en representación de la mercantil Banque Psa Finance, Sucursal en España

contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Barcelona, don Manuel Ballesteros Alonso, a inscribir un contrato de financiación a comprador con reserva de dominio.

### Hechos

#### I

El 18 de marzo de 2003, se celebró contrato de Financiación a Comprador con reserva de dominio formalizado con modelo oficial AS 1 aprobado por esta Dirección General, número 700223709, suscrito en Barcelona en fecha 18 de marzo de 2003 por don Jordi Creixell Sánchez y por la entidad «Banque Spa Finance Sucursal en España», con CIF A0012543E y domicilio en Beatriz de Bobadilla, 14, 28040 Madrid.

#### II

Presentado el citado contrato en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona el 15 de mayo de 2.003, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: -No consta el número de chasis del vehículo. (Artículos 1.1 y 7.3 de la Ley 28/1998, de 13 de junio, de venta a Plazos de Bienes Muebles y artículos 4.a), 6 y 11.4.<sup>a</sup> de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de venta a Plazos de Bienes Muebles y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 de enero de 2000). Advertencia: Se hace constar que el asiento de presentación quedará prorrogado por un plazo de 60 días contados desde la fecha de notificación. ( Artículo 323 de la Ley Hipotecaria por remisión DA 24 Ley 24/10). Barcelona, 21 de mayo de 2003. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

Don Carlos Lázaro Gozávez, representante de la mercantil Banque Psa Finance, Sucursal en España, cuya representación tiene acreditada, a los efectos de este recurso en escritura de apoderamiento, otorgada ante el notario de Madrid, don Pedro de la Herrán Matorral, el 28 de mayo de 1.998, con el número de protocolo 1.537, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación por no considerarla ajustada a derecho y perjudicar los intereses de su representada, a tenor de un único hecho y fundamento de derecho: Artículo 6.2, 2.º párrafo, de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza de Bienes Muebles, a la que se remite textualmente: «Tratándose de automóviles, camiones u otros vehículos susceptibles de matrícula, la identificación registral se efectuará por medio de aquélla o de su número de chasis». De ello deduce, que la identificación que realiza Banque Spa Finance de los bienes objeto de los contratos a través de sus matrículas y sobre los que solicitaba su inscripción, cumplen los requisitos exigidos por la citada norma reguladora del Registro de Venta a plazos de Bienes Muebles. En su virtud solicita que se consideren correctamente cumplimentados los contratos presentados a inscripción, se reforme la calificación y procedan las inscripciones solicitadas.

#### IV

El Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona n.º 5 en defensa de la nota informó: 1. Que con fecha 15 de mayo de 2003 se presentó en el Registro según el asiento 20030029361 del Diario 5, un contrato suscrito en Barcelona el día 28 de febrero de 2003 de Préstamo de Financiación al Comprador de Bienes Muebles modelo AS-1, número 700223709, aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, siendo arrendador la entidad «Banque Psa Finance, sucursal en España» provista de C.I.F A-0012543E, y comprador don Jordi Creixell Sánchez, provisto de D.N.I./N.I.F 38.431.803E. 2. Que dicho contrato recaía sobre un vehículo automóvil que se identificaba únicamente por su matrícula, sin aportar el número de chasis. 3. Señala que el Registro de Bienes Muebles, creado por la Disposición Adicional única del Reglamento Real Decreto 1828/1999 de 3 de diciembre, es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles y no únicamente un Registro de gravámenes sobre bienes muebles, según indica la Exposición de motivos de dicho Real Decreto. Dicha indicación, ya da a entender que los actos que en dicho Registro

se inscriben, no son sólo los que antes se inscribían en los Registros que viene a refundir el Registro de Bienes Muebles, es decir, con relación a los automóviles, los que se inscribían antes en los Registros de Hipoteca Mobiliaria y en los de venta de bienes muebles a plazo, sino también en otros. Criterio que confirma la Dirección General de los Registros y del Notariado que ha aprobado como modelos oficiales de contratos inscribibles, no sólo los clásicos contratos de financiación a comprador y vendedor con reservas de dominio y prohibiciones de disponer, sino también otros como por ejemplo, la venta al contado. Además, se confirma implícitamente en el artículo 15 de la Ordenanza del Registro de Venta de Bienes Muebles a Plazos. Por tanto, si estamos ante un verdadero registro de la propiedad de bienes y ante un registro que exige el principio de folio real es claro que hay que aplicarle los principios hipotecarios fundamentales, entre ellos el de especialidad que exige que los bienes estén perfectamente identificados. Ello, además, cobra una especial trascendencia en el Registro de Bienes Muebles, debido a los criterios legales para determinar la competencia de los distintos Registros y al hecho de existir un Registro Central de Bienes muebles fuertemente informatizado. Una imperfecta identificación del bien inscrito supondría que este quede sin individualizar en el registro central, y por consiguiente implica la posibilidad de dobles inmatriculaciones que además se practicarían en diversos Registros provinciales. Siendo contrario a la seguridad del tráfico y de la finalidad misma del Registro. Centrándose en el objeto del recurso, expone: - Que el artículo 11,4 de la Ordenanza del Registro de Ventas de Bienes Muebles a Plazos indica que los modelos oficiales, deben contener la determinación de la cosa objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 8, que en relación con los automóviles, indica que su identificación se hará por la matrícula o por el chasis. -Que no es suficiente consignar una de las dos cosas, puesto que sólo lo sería si, así, el bien quedase perfectamente determinado, pues la voluntad del legislador es indudablemente, que el bien quede perfectamente identificado. -Que, sin embargo, esto no ocurre, pues así como el número de chasis sirve para identificar perfecta e indubitadamente los automóviles, no ocurre lo mismo con la matrícula. Todos los vehículos, matriculados o no, tienen número de chasis y sin embargo sólo los matriculados tienen matrícula. Con lo que concluye, que el verdadero dato para identificar un automóvil es el número de chasis y no la matrícula. -Además, según se deduce de los artículos 27, 28, 39, 40, 41, 43 y 44 del Reglamento de Circulación de vehículos (Real Decreto 2822/1998 de 23 de Diciembre), los automóviles pueden cambiar de matrícula, lo que podría provocar, que un mismo automóvil haya tenido sucesivamente varias matrículas, con lo que, podría aparecer en dos folios distintos e incluso en dos Registros distintos. Cosa que no ocurriría si se identificasen por el chasis. -La cuestión ya fue abordada por la Resolución de este Centro Directivo de 27 de Enero de 2000, que señalaba que sería más adecuado que la identificación registral se señalara por ambos, evitándose así la inscripción en dos Registros distintos, si bien, no resuelve el tema de este recurso. El tema que se trata no afecta sólo a la inscripción de un bien en un Registro o en otro, sino a la inscripción sobre el bien de actos que entre sí sean contradictorios, pues si el bien no está adecuadamente identificado no habrá forma de evitar que ingresen al Registro titularidades incompatibles. Por todo ello mantiene la nota de calificación, entendiéndose que sólo el número de chasis basta para identificar suficientemente los vehículos.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1.º del Código Civil; 1.1.º y 7.3.º de la Ley 28/98 de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; los artículos 4.a).6.º y 11.4.º de la Orden de 19 de julio de 1999, del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2000 y las de 21 de octubre, 5 de noviembre y 3 de diciembre de 2002:

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se plantea como proceder a la interpretación de la Ordenanza de 19 de Julio de 1.999 que en su artículo 6.º determina que la identificación del automóviles o vehículos a motor, susceptibles de matrícula, tenga lugar a través de esta o del número de chasis.

2. Para ello hay que partir de que el Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, y no únicamente un Registro de gravámenes sobre bienes muebles; adoptándose el principio de folio real en el artículo 15 de la Orden de 19 de julio de 1999, que dice que «a cada bien se le abrirá un folio propio y se le asignará un número correlativo», y «el primer asiento será el de inmatriculación del bien».

Por lo expuesto, es necesaria la perfecta identificación del bien, que en el Registro de Bienes Muebles adquiere especial trascendencia debido a la existencia de un Registro Central de Bienes Muebles fuertemente

informatizado, donde una imperfecta identificación del bien inscrito supondría que éste quede sin individualizar en dicho Registro, dando con ello lugar a posibles dobles inmatriculaciones, que además se practicarían en diversos Registros provinciales, en contra del principio de seguridad del tráfico y de la finalidad misma del Registro de Bienes Muebles.

3. Centrándonos pues en el objeto del presente recurso, es decir, en si los vehículos quedan suficientemente identificados a efectos de su inscripción en el Registro de Bienes Muebles con sólo indicar el número de su matrícula, debe recordarse que el artículo 11.4.º de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles indica entre las circunstancias que deben contener los modelos oficiales de los contratos inscribibles «la determinación del objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, cumpliendo lo dispuesto en los artículos 6 y 8».

El artículo 6.º permite la identificación de los vehículos por medio de la matrícula o el número de chasis de forma alternativa, por lo que una interpretación literal del mismo obliga a concluir que con una sola de estas circunstancias el bien quede perfectamente identificado, y de acuerdo con el artículo 3.1.º del Código Civil «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras...» A lo que podemos añadir que no sólo la interpretación literal de la norma lleva consigo esta consecuencia, sino que también una interpretación teleológica o finalista de la misma llevaría consigo la misma consecuencia, ya que la ley no pretende sino una adecuada y lo más perfecta posible identificación de los vehículos que acceden al registro de Bienes Muebles.

Por tanto, parece necesario admitir que para practicar operaciones registrales sobre bienes muebles en el Registro de Bienes Muebles, estos queden identificados por medio de la matrícula o del número de bastidor de forma alternativa, sin que ambos requisitos puedan ser exigidos de forma conjunta, a menos que surjan dudas razonables al Registrador de identificación del vehículo con solo uno de dichos datos.

En este sentido, cabe afirmar, siguiendo un criterio ya apuntado en la Resolución de la DGRN 27 de enero de 2000 que, siendo conocidos ambos datos es conveniente que se proceda a la identificación de los vehículos por la conjunción de ambos, ya que con ello se evitarán no solo posibles dobles inmatriculaciones, sino también que sobre un mismo vehículo puedan acceder al Registro de Bienes Muebles titularidades incompatibles. Y que si bien el número de chasis puede valer por sí sólo para la identificación de los vehículos, dado que es éste único e irrepetible; no cabe decir lo mismo respecto de la matrícula, que como se puede llevar consigo serios problemas de identificación, dada la posibilidad de rematriculaciones, o de que embarguen vehículos aun antes de ser matriculados.

Entendiéndose por tanto que si verdaderamente no fuera posible llevar a cabo la identificación del vehículo por medio de la matrícula del mismo, o tuviera el Registrador dudas fundadas sobre la identidad del vehículo (lo cual no ha sido expresado en la nota de calificación), podría negarse suspender la práctica de la inscripción o anotación solicitada, en tanto el vehículo no quede perfectamente identificado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por no entender ajustada a derecho la calificación impugnada, que se aparta del tenor literal del artículo 6 de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles.

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, 17 de enero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

## 4284

*RESOLUCIÓN de 21 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Talavera de la Reina, don Fernando-Félix Picón Chisbert, contra la negativa de doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad, número uno de Talavera de la Reina, a inscribir una escritura de permuta.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Talavera de la Reina, Don Fernando-Félix Picón Chisbert, contra la negativa de D.ªMaría

del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad, número uno de Talavera de la Reina, a inscribir una escritura de permuta.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada, ante el Notario de Talavera de la Reina, Don Fernando-Félix Picón Chisbert, el día 2 de marzo de 2.001, con el número 1.068, se protocolizó convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y los hermanos Don Eugenio, Don Ricardo, Doña María del Carmen, Don Ildefonso, Doña María Gloria, Don Antonio y Don Domingo O. R. A.. En virtud de dicho convenio, los señores O. R. A. dieron en permuta al Ayuntamiento de Talavera de la Reina un solar inscrito a su nombre y, como contraprestación por dicha transmisión, el Ayuntamiento se obligó a transmitir a los señores O. R. A. varias parcelas que habrían de adjudicarse a dicho Ayuntamiento como consecuencia de un P.A.U., entonces aún en tramitación. Por escritura otorgada ante el mismo Notario el día 16 de marzo de 2.002 con el número 1.170 de protocolo, los señores O. R. A. cedieron a la compañía C. M. B., S. L., todos los derechos y obligaciones derivados del citado convenio, quedando como consecuencia de ello, la citada compañía subrogada en la posición jurídica que en el contrato cedido ocupaban los cedentes. La cesión efectuada fue notificada al Ayuntamiento con fecha 5 de noviembre de 2.002, tomando el Ayuntamiento conocimiento de la cesión por acuerdo del Pleno de fecha 3 de diciembre de 2.002. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento con fecha 21 de enero de 2.003 acordó: -Fijar, en base al acuerdo con la compañía C. M. B. S. L., las parcelas a entregar en pago de la permuta. -Otorgar la correspondiente escritura pública de transmisión de las parcelas a favor de la compañía C. M. B. S. L. - Fijar el valor de las parcelas a entregar. Por escritura autorizada por el mismo Notario el día 11 de Marzo de 2003, número 1152 de protocolo, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina adjudica a la Compañía C. M. B., S. L., las parcelas referidas en las condiciones antes expresadas.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número uno, de Talavera de la Reina fue calificada con la siguiente nota: «María del Carmen de la Rocha Celada, Registrador de la Propiedad, previo examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto, conforme a los siguientes «Hechos y fundamentos de derecho: Hechos. Asiento diario: 933/119.F. Presentación: 15-04-2003. Núm. entrada: 4985. Adquirente: Construcciones M. Banderas, S. L. Autorizante: Fernando Félix Picón Chisbert. Núm. protocolo: 1152/03. Fundamentos de derechos. 1.º) Por carecer la parte vendedora -el Ayuntamiento- de poder de disposición, debiéndose haber limitado su actuación a la ejecución del Convenio y a la consiguiente contraprestación a la que se obligó: La transmisión a los Señores R. A., de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en el Sector 1 (PAU 1) Las Moreras en la Manzana MP1 y MP4, en virtud de Acta otorgada ante el Notario de esta Ciudad, Don Julio Gómez Amat Fernández, el 21-12-2001 e inscrita con fecha 26-2-2002. 2.º) Porque tal actuación del Ayuntamiento vulnera el principio registral de tracto sucesivo en coherencia plena con los principios constitucionales de protección judicial de derechos e intereses legítimos y provoca la omisión de deberes fiscales. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21-6-99 y 10-9-2001.-) Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el Registro de la Propiedad, 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; o bien solicitar la calificación sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 19-Bis de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). Talavera de la Reina a 16 de Mayo de 2.003.—El Registrador. Fdo. María del Carmen de la Rocha Celada.»

Solicitada nueva calificación al Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina, número dos, D. José-María Sánchez-Arcilla Muñoz, sustituto del anterior, decidió ratificar y mantener la nota por entender que efectivamente existe el defecto apreciado.

### III

El Notario de Talavera de la Reina, Don Fernando-Félix Picón Chisbert, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el primero de los Fundamentos de Derecho de la nota calificadora deniega la inscripción «por carecer la parte vendedora el Ayuntamiento de poder