

adicional tercera de la Ley 2/1995 reafirma la conclusión quinta. 8.^a Que no se modifica el criterio contrario a la validez de la emisión de obligaciones cuando éstas quedan en poder del emisor o no se acredita mediante comparecencia en la propia escritura del suscriptor que se han puesto efectivamente en circulación. 9.^a Que modificando la legislación anterior se prohíbe terminantemente la emisión de obligaciones por personas físicas incluso aunque se hayan puesto en circulación, por lo que no es posible la inscripción de la hipoteca que en su caso las garantice ni aun acreditando el cumplimiento de los requisitos del Real Decreto 291/1992; y 10. Que la nota de calificación objeto de este recurso es plenamente ajustada a derecho.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: I. Que si bien no se reseña en la escritura matriz la suscripción en el mismo acto de los títulos, en virtud de las resoluciones de 5 de noviembre de 1990 y 17 de agosto de 1993, sí se efectúa la transmisión de forma tácita en el mismo acto, según se expresa por medio de la diligencia de pago, de 25 de enero de 1996, que consta en los ejemplares de la parte suscriptora y que acredita el pago y la entrega al suscriptor en la misma fecha de emisión aquéllas. Que dichos ejemplares debidamente legitimados se acompañan a la primera copia de la escritura y, en consecuencia, tienen la consideración de documentos adicionales, complementarios y subsanatorios si fuese preciso. II. Que dado que la emisión es inferior a los 100.000.000 de pesetas, sí puede acogerse a la excepción establecida por el artículo 26.6 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo. III. Que la prohibición de emitir obligaciones a que se refiere la nota de calificación del Registrador de la Propiedad, por la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, sobre Sociedades de Responsabilidad Limitada, en ningún modo es con carácter general, mencionando expresamente valores negociables agrupados en emisiones, no mencionando en ningún momento títulos al portador.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador, fundándose en que no está probado que en el mismo instante del otorgamiento de la escritura salgan las obligaciones al portador de las manos de la emitente que es la misma deudora hipotecante y hayan entrado ya en el torrente circulatorio; en el no cumplimiento del último requisito del artículo 26 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo; y, por último, en que resulta aplicable al caso, la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo.

VII

La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la disposición adicional séptima de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, hace referencia a empresarios individuales y no a la generalidad de las personas físicas. Que la prohibición contemplada en la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, se refiere sólo a valores negociables. Que el texto de dicha disposición adicional tercera y el artículo 9 de la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada pretenden establecer una clara diferencia entre la sociedad anónima y el resto de sociedades colectivas y empresarios, dejando a aquélla como única entidad capaz de recurrir al ahorro colectivo para su financiación directa. Pero, en el caso que se trata, debido a la escasa entidad del capital mutado, hablar de que se recurre al ahorro colectivo es magnificar el préstamo de dinero entre amigos.

Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; los artículos 150, 154 y 156 de la Ley Hipotecaria, y 247 de su Reglamento; y las Resoluciones de 5 de noviembre de 1990, 17 de agosto de 1993, 17 de septiembre de 1996, 24 de enero de 1997 y 4 de abril de 1999.

1. Mediante la escritura calificada, la dueña de determinada finca constituye hipoteca sobre ésta en garantía de dos obligaciones al portador que se emiten simultáneamente al otorgamiento. El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción de dicho título porque «La emisión de obligaciones u otros valores negociables por personas físicas se prohíbe terminantemente y con carácter general por la disposición adicional tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, sobre Sociedades de Responsabilidad Limitada». Además, se opone a la inscripción por no acreditarse el cum-

plimiento de los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores ni justificarse la efectiva suscripción y desembolso de los títulos.

2. El defecto señalado por el Registrador debe ser confirmado toda vez que el negocio documentado vulnera la prohibición establecida en la disposición adicional tercera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, según la cual, las personas físicas «no podrán emitir ni garantizar la emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones», sin que pueda distinguirse a tales efectos, como pretende el recurrente, entre las emisiones dirigidas a captar el ahorro colectivo —a las que se referiría dicha prohibición— y las que se realizan buscando el ahorro de los particulares —que sería el presente supuesto y quedaría al margen de la norma prohibitiva—. En ambos casos se ponen en circulación verdaderas obligaciones, entendidas éstas como partes de un empréstito ofrecido al público, de suerte que habrá una oferta negocial única dirigida a una pluralidad de personas, y de ahí el fraccionamiento en valores homogéneos integrantes de una misma serie cuya suscripción implica para cada obligacionista la ratificación plena del contrato de emisión, pero sin adquirir una posición autónoma, sino que, en armonía con la unidad global de la operación, adquirirán una posición mixta, integrada por facultades crediticias de actuación individual y por la facultad de participar en la actuación colectiva del conjunto de los obligacionistas en defensa de los intereses comunes, con el consiguiente sometimiento a las decisiones comunitarias.

Por ello, y en relación con el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, que reconoce la posibilidad de constituir hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, hay que concluir que cuando los emitentes son personas físicas dicha posibilidad queda reducida a la constitución de hipoteca para garantizar títulos aislados, siempre cuando éstos merezcan la consideración legal de título-valor al portador o transmisible por endoso, dado el criterio de «numerus clausus» establecido por nuestro legislador en esta materia (cfr. Resoluciones de 17 de septiembre de 1996, 24 de enero de 1997 y 28 de abril de 1999).

3. Resuelta dicha cuestión, no es preciso entrar en las otras razones en las que el Registrador fundamenta su negativa a la inscripción del documento calificado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota del Registrador, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho que anteceden.

Madrid, 28 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

3887

RESOLUCIÓN de 1 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Motor Popular, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Alfonso Presa de la Cuesta, Registrador Mercantil XVII de Madrid, a inscribir determinados acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Paloma Pérez de León, Abogado, en nombre y representación de «Motor Popular, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Alfonso Presa de la Cuesta, Registrador Mercantil XVII de Madrid, a inscribir determinados acuerdos sociales.

Hechos

I

En fechas 11 y 17 de julio de 1997 se presentaron en el Registro Mercantil de Madrid para su inscripción sendas escrituras, autorizadas ambas el día 1 del mismo mes por el Notario de Madrid don Luis Núñez Boluda, de elevación a públicos de sendos acuerdos, el primero tomado por el Consejo de Administración de «Motor Popular, Sociedad Anónima», el 23 de junio anterior de concesión de poder, y el segundo por la Junta general ordinaria de la sociedad celebrada el 19 de mayo del mismo año de modificación de Estatutos Sociales.

Como antecedente necesario es de señalar que en el mismo Registro se tramitó expediente número 220/1996, de nombramiento de auditor de cuentas para verificar las correspondientes al ejercicio 1995 de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, en el que se resolvió estimar la solicitud y proceder al nombramiento interesado. Frente a la resolución del Registrador, «Motor Popular, Socie-

dad Anónima», acudió en alzada ante esta Dirección General que por Resolución de 9 de abril de 1997 desestimó su recurso por extemporáneo. Dicha Resolución con sello de salida del Registro General del Ministerio de Justicia de fecha 22 del mismo mes y entrada en el Registro Mercantil tres días después, el 25 de abril de 1997, fue notificada a la sociedad el siguiente día 30 con recepción de la notificación el 6 de mayo siguiente, comunicando dicha sociedad al Registro el 9 del mismo mes que frente a ella había interpuesto reclamación administrativa previa a la vía civil, sin que consten en el expediente más datos sobre tal reclamación.

II

Presentadas aquellas escrituras para su inscripción en el citado Registro Mercantil fueron calificadas con notas de idéntico contenido que dicen: «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 resultado no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Defecto subsanable. La hoja de la sociedad aparece cerrada de conformidad con el artículo 378.4 Reglamento del Registro Mercantil, al haber transcurrido más de tres meses desde la fecha de la resolución definitiva de la Dirección General de los Registros y del Notariado (9 de abril de 1997). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 28 de julio de 1997.—El Registrador. Firma ilegible».

III

Doña María Paloma Pérez de León, en representación de «Motor Popular, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra las anteriores calificaciones y alegó: 1.º Que la calificación incurre en dos errores, uno de tipo formal o procedimental y otro de carácter sustancial. 2.º Que respecto al primero de ellos, el Registrador considera para el cómputo de tres meses establecido en el artículo 378.4 del Reglamento del Registro Mercantil, como «dies a quo», la fecha en que fue dictada la Resolución de 9 de abril de 1997, la cual no fue notificada hasta el día 6 de mayo siguiente. Que la calificación vulnera lo dispuesto en el artículo 48.4 en relación con los artículos 58 y 114.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Que tomar como fecha para el cómputo la fecha en que fue dictada la Resolución vulnera, además, el principio constitucional de la prohibición de causar indefensión. Que el plazo de los tres meses debe computarse, sin lugar a dudas, el día en que el recurrente tenga conocimiento de la resolución (es decir, desde que sea notificada). 3.º Que si bien es cierto que la Resolución de 9 de abril de 1997 tiene carácter definitivo en vía administrativa, hay que resaltar que el 11 de junio se comunicó y acreditó ante el Registro Mercantil de Madrid la formulación de la correspondiente reclamación previa; por tanto, la interpretación teleológica del artículo 37.8 del Reglamento Mercantil y la consideración de la que sin duda constituyó en su día la voluntad del legislador, no permite otra conclusión que no sea la de que es éste un precepto pensado para sancionar la conducta de aquellas sociedades de que manera pertinaz incumplen la obligación de depósito de las cuentas en el Registro Mercantil y para aquellas otras que no permitan al auditor nombrado por el Registrador Mercantil, de conformidad con el artículo 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas verificar la cuentas del ejercicio que corresponde; pero una medida tan drástica y de carácter sancionador como la del cierre registral, ha de ser necesariamente interpretada de modo restrictivo, la cual nunca debió aplicarse a una sociedad como la recurrente, en la que concurren las siguientes circunstancias: a) Que de un lado, tenía nombrado auditor voluntario con anterioridad a la solicitud formulada por el socio minoritario, si bien no se encontraba inscrito dicho nombramiento en el Registro Mercantil, siendo finalmente denegada dicha inscripción por no haber sido efectuado el nombramiento por la Junta general, negativa que se encuentra pendiente de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado; b) Que de otro lado, si bien la suspensión del plazo para nombrar auditor acordada por el Registrador Mercantil no fue objeto de recurso, se intentó que el auditor voluntario nombrado tuviera finalizada la auditoría en el plazo conferido por el Registrador, y cuando se comprobó que ello no iba a ser posible, se le comunicó al Registrador, comprometiéndose a tenerla finalizada por el 31 de mayo; pero el 28 de mayo de 1996, el Registrador nombró auditor mercantil al amparo del artículo 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, y cuando el 30 de mayo se presentó la auditoría voluntaria realizada fue rechazada por haber sido nombrado para dicha tarea otro auditor. Que en conse-

cuencia de lo expuesto, la calificación registral aplica indebidamente el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, que debe ponerse en relación con el 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, reformado mediante Ley 2/1995 de Sociedades de Responsabilidad Limitada y doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que no obstante deducirse el carácter sancionador de los preceptos contenidos en el punto tercero de la exposición de motivos del Reglamento del Registro Mercantil, artículos 378 de dicho Reglamento, 221 de la Ley de Sociedades Anónimas y la Resolución de 17 de abril de 1996, no es de aplicación al presente supuesto el artículo 378 antes citado, toda vez que conforme a los principios rectores del derecho sancionador, cuyo exponente más claro es el Derecho Penal, se debe acreditar de un lado, la existencia del tipo objetivo (en este caso la falta de depósito de cuentas), y de otro, la existencia del tipo subjetivo, esto es, la voluntad de no depositar las cuentas o bien la voluntad de no auditarlas, en el supuesto del artículo 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Pues bien, respecto al elemento objetivo, no obstante ser cierto que no se encuentran depositadas las cuentas de «Motor Popular, Sociedad Anónima», de los ejercicios 1995 y 1996, ello no significa que no se haya intentado, o lo que es lo mismo, concurren circunstancias especiales que justifican o al menos explican la falta de depósito. Respecto al elemento subjetivo no concurre en este caso. La voluntad de depositar las cuentas ha quedado demostrada, se han presentado a depósito tanto las cuentas del ejercicio 1995 como las del ejercicio 1996, sin que éste haya sido admitido.

IV

El Registrador Mercantil de Madrid número XVII acordó mantener la nota de calificación recurrida, e informó: Que sin entrar en materias ya resueltas por la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación a la procedencia o no del nombramiento de auditor por el procedimiento del artículo 205 de la Ley de Sociedades Anónimas y en cuanto al objeto del recurso en orden a la procedencia del cierre registral por falta de depósito de cuentas, es de observar lo siguiente: A. Que resulta claro en el apartado 4.º del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, que el plazo de tres meses que el mismo contempla se computa desde la fecha de la resolución definitiva y ello se debe a la dicción literal del precepto. Por otro lado, la técnica utilizada por el precepto resulta lógica, ya que el que ha de cerrar la hoja a la sociedad es el Registrador y no el interesado, es por ello que tal plazo (que lo es a efectos de cierre registral) no contempla al interesado, sino tan sólo el Registrador Mercantil que es a quien va dirigido el mensaje y es, por tanto, su destinatario. B. Que el carácter definitivo de la Resolución recaída ha de analizarse dentro del marco que el propio apartado 4.º del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil establece, esto es, cuando se hubiera interpuesto recurso gubernativo. Como el propio recurrente reconoce las resoluciones recaídas en recurso gubernativo tienen carácter definitivo a efectos administrativos, ello quiere decir que también lo tiene la resolución a que se refiere el precepto que interesa, no presentando, por consiguiente, especialidad alguna respecto de cualquier otra resolución recaída en recurso gubernativo y produciendo los mismos efectos.

V

La recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que no se puede compartir la afirmación que contiene el acuerdo objeto de recurso, en el párrafo del primer fundamento de derecho, letra A, en la cual se olvida algo tan importante como que la principal y única afectada por tal medida es la sociedad cuya hoja es objeto de cierre. Que en este caso el señor Registrador para aplicar la medida de cierre registral consideró como «dies a quo» para el cómputo del plazo de los tres meses estableció en el artículo citado del Reglamento del Registro Mercantil, la fecha en que fue dictada la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que como ya se ha expuesto no fue notificada hasta el 6 de mayo siguiente, manteniendo en este punto todo lo alegado en el escrito de interposición del recurso de reforma. 2. Que igualmente se discrepa de las afirmaciones contenidas en el apartado letra B, hay también que reiterar lo expuesto en el escrito de interposición del recurso de reforma. 3. Que el acuerdo del Registrador omite cualquier referencia a la aplicación indebida del artículo 378.4 del Reglamento del Registro Mercantil y en este punto hay que considerar lo alegado en el escrito de interposición del recurso de reforma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 97.1, 205.2, 210.1 y 212.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 345, 354.4, 364, 366.1.5.º y 378 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. La cuestión planteada en el presente recurso versa sobre el cómputo de uno de los plazos que para el cierre registral por falta de depósito de las cuentas anuales establece el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil.

2. Esta norma ha instaurado el llamado cierre del Registro, excepto para determinados títulos, en el caso de que transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social no se hayan depositado en el mismo las cuentas anuales debidamente aprobadas. Tan radical medida viene modalizada en atención a diversas circunstancias, una de ellas la contemplada en su apartado cuarto, conforme al cual interpuesto recurso gubernativo contra la resolución del Registrador sobre nombramiento de auditor a solicitud de la minoría, aunque haya transcurrido el citado plazo, no se producirá el cierre registral por falta de depósito de las cuentas del ejercicio para el que se hubiera solicitado dicho nombramiento hasta que transcurran tres meses a contar desde la fecha de la resolución definitiva sobre la procedencia de aquel nombramiento.

Esta regla especial tiene como base el derecho que el artículo 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas concede a la minoría en orden a solicitar el nombramiento de un auditor que revise las cuentas anuales de un determinado ejercicio cuando la sociedad no estuviera legalmente obligada a tal verificación, con la necesaria integración en tal caso del informe de auditoría entre los documentos que han de acompañar a las cuentas sujetas a depósito (cfr. artículo 366.1.5.º del Reglamento del Registro Mercantil), y las peculiaridades del procedimiento a que está sujeto el nombramiento de aquel auditor (artículos 350 y siguientes del mismo Reglamento). Se caracteriza éste porque ejercitado aquel derecho por la minoría legalmente exigida cabe la oposición de la sociedad afectada al nombramiento, en vista de la cual deberá resolver el Registrador, y frente a su resolución puede recurrirse ante esta Dirección General. De resolverse que procede el nombramiento, la necesidad de respetar determinados plazos, el necesario para formalizar el nombramiento de auditor, el normal de que éste ha de disponer para llevar a cabo su tarea (cfr. artículo 210.1 de la Ley de Sociedades Anónimas) —que ha de entenderse prorrogable a la vista de los artículos 345 y 364 del Reglamento del Registro Mercantil—, y el legalmente exigido para celebrar la junta general a cuya aprobación se sometan las cuentas a partir de su convocatoria— que no podrá llevarse a cabo en tanto no haya sido entregado el informe del auditor (artículos 97.1 y 212.2 de la misma Ley)—, y la necesaria documentación de los acuerdos, ha conducido a dejar en suspenso el cierre registral durante un plazo de tres meses que se ha considerado suficiente para cumplimentar tales trámites, sin perjuicio de que, de demorarse alguno de ellos, la presentación de las cuentas una vez transcurrido dicho plazo provoquen el cese del cierre registral que se haya producido (artículo 378.2 y 7 del citado Reglamento).

3. En el presente caso en que se dictó resolución desestimatoria del recurso frente a la denegación de la oposición de la sociedad al nombramiento de auditor, se plantea el problema de la fecha —«dies a quo»—, en que ha de iniciarse el cómputo del plazo de tres meses transcurrido el cual se produce el cierre del Registro conforme a aquella norma reglamentaria. De seguirse el criterio del Registrador y considerar como tal el de la fecha de la propia resolución, una circunstancia ajena a los interesados como sería la mayor o menor demora en el traslado y notificación de la misma, podría disminuir el plazo que se les concede para enervar el cierre registral. Si, conforme dispone el artículo 354.4 del Reglamento del Registro Mercantil, firme la resolución del Registrador procederá éste al nombramiento solicitado, cabría entender que sería aplicable a efectos de iniciar aquel cómputo la fecha en que el Registrador recibiese el traslado de la resolución, pues a partir de ese momento podría reiniciarse el procedimiento con la designación de auditor aun cuando la notificación a la sociedad afectada tuviera lugar con posterioridad. Ahora bien, si se tiene en cuenta que esta notificación es presupuesto de la eficacia de la resolución frente a la sociedad, no sólo a efectos de poder recurrir frente a ella, sino de tener que aceptar el nombramiento hecho sobre la base de lo resuelto, lo sea para colaborar o facilitar la tarea al auditor, lo sea para recusarlo, y que las normas sobre el cierre registral, como toda norma de carácter sancionador, ha de interpretarse restrictivamente en favor del sancionado, ha de concluirse que es la fecha de la notificación y no la del acto que se notifica, la que debe tomarse en consideración para el cómputo del plazo reglamentario durante el que queda en suspenso el cierre registral. Por tanto, notificada la resolución de 9 de abril de 1997 a la sociedad en fecha 6 de mayo siguiente, este es el día a partir del cual ha de contarse el plazo de tres meses de «vacatio» para llegar al cierre registral y, en consecuencia, presentados los títulos calificados

en el Registro para su inscripción los días 11 y 17 de julio siguientes lo fueron dentro del plazo en que el citado cierre no se había producido, lo que conlleva la revocación de los defectos recurridos.

Las anteriores consideraciones excluyen el examen del resto de los argumentos de la recurrente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando las notas y decisión apeladas.

Madrid, 1 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XVII.

3888

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», Fundación Fustesgueras de Ponferrada, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don José Antonio Ferreño Villar, a inscribir el exceso de cabida de determinadas fincas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Aparicio Álvarez, en nombre del Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», Fundación Fustesgueras de Ponferrada, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don José Antonio Ferreño Villar, a inscribir el exceso de cabida de determinadas fincas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 26 de junio de 1996, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Ponferrada, don Manuel Remuñan López, se aclara el Inventario General de Bienes de la herencia dejada en su día por don Miguel Eugenio Fustesgueras Álvarez, a favor del Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», en lo referente a las fincas: a) casa en la calle de la Estafeta, números 7 y 9, en Ponferrada, número 12 del inventario, registral número 4.606 duplicado. b) Tierra en el Bodegón, término de Campo del Ayuntamiento de Ponferrada, número 163 del inventario, registral 6.591. Se hace constar que dichas fincas tienen errores de descripción y superficie y se describen en la citada escritura nuevamente, según el catastro, ocupando la finca a) una superficie de 473 metros cuadrados, y la finca b) una superficie de 40.983 metros cuadrados, siendo la superficie inscrita de la finca a) de 182 metros cuadrados y de la finca b) de 28.183 metros cuadrados.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 1, fue calificada con la siguiente nota de calificación: «Suspendida la inscripción del precedente documento, en cuanto a los excesos de cabida que en él se contemplan; con relación a la finca a), de 291 metros cuadrados; y con relación a la finca b), de 28.180 metros cuadrados, o en su caso, de 39.808 metros cuadrados, según la medición topográfica, por dudar el Funcionario Calificador sobre la posible existencia de terceros colindantes que pudieran resultar perjudicados. Ponferrada, a 19 de julio de 1996.—El Registrador, número 1.—Firma ilegible». Vuelta a presentar la citada escritura fue objeto de la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento, el Funcionario Calificador, reitera su posición anterior de no practicar el asiento solicitado, aclarando además, en vista de la instancia suscrita el 16 de agosto de 1996, por don Adolfo Velasco Arias en representación del Patronato de la Fundación Benéfica Particular «Residencia de Ancianos Nuestra Señora de la Encina», Fundación Fustesgueras de Ponferrada, que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y su complementario 298 del Reglamento Hipotecario, se refieren a los títulos traslativos y no declarativos de dominio; y como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1983, teniendo en cuenta el desarrollo urbanístico y el incremento de las urbanizaciones privadas, se impone interpretar restrictivamente el artículo 298.5.º D) del Reglamento Hipotecario (para aquellos excesos que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita, que en supuesto contemplado en el precedente documento, la supera estrepito-