

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**26459** *Resolución de 20 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora a inscribir una escritura de escisión.*

En el recurso interpuesto por don A. C. C., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Inmocometa, SLU», y doña J. M. R. M. C., en nombre y representación y como administradora solidaria de la sociedad «Agri Cuadras, SLU», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a inscribir una escritura de escisión.

#### Hechos

I

El día 30 de abril de 2024 se autorizó por el notario de Cuevas del Almanzora, don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla, con el número 563 de protocolo, escritura mediante la que se formalizó la escisión total de la sociedad «Cuadraspania, SL», unipersonal, con división de su patrimonio en dos partes, que fue traspasado en bloque – sucesión universal– a las sociedades mercantiles ya constituidas «Agri Cuadras, SLU» e «Inmocometa, SLU».

En los anexos II y II bis del acuerdo figuraba el listado de inmuebles adjudicados a «Inmocometa, SLU» y «Agri Cuadras, SLU», respectivamente, identificándose los mismos por los siguientes datos: descripción (rústica o urbana), localidad, Registro de la Propiedad al que pertenecían, datos registrales (número de finca, tomo, libro, folio y número de inscripción) y referencia catastral.

II

Presentada el día 25 de julio de 2024 la escritura antes relacionada en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada el día 25 de julio de 2024 en este Registro de la Propiedad por medios telemáticos, escritura pública de “escisión de sociedad” autorizada por don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla en Cuevas del Almanzora, con el número 563 de su protocolo, el día 30 de abril de 2024, que causó el asiento número 731 del Diario de 2024, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha procedido a la calificación negativa de este documento en cuanto a las fincas registrales radicantes en este distrito hipotecario, de acuerdo con los siguientes

Fundamentos de hecho y de Derecho.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad

suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

En el caso que nos ocupa, la inscripción de las fincas adjudicadas a las sociedades Agri Cuadras SLU e Inmocometa SLU, sitas en este distrito hipotecario y recogidas en los anexos II y II bis, no resulta posible por la siguiente falta subsanable:

1. No consta en escritura la descripción, superficie y linderos de las fincas, ni se incorporan notas simples de las mismas en las consten dichos extremos, sin que resulte suficiente la identificación de las mismas por el número de finca registral y referencia catastral, ya que además no existe correspondencia con las mismas en todas las fincas. Artículo 9 LH y 51 RH.

2. Existen presentados en el diario 2024, sobre la finca registral 37031 mencionada en dicha escritura, dos documentos de compraventa y segregación, asientos 691 y 692 del diario de 2024, que se encuentran pendientes de resolución del expediente del artículo 199.2 LH.

Resolución.

Ha decidido suspender la inscripción solicitada por la falta subsanable señalada.

Contra esta calificación (...).

Cuevas del Almanzora, fecha firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Iñigo Mateo y Villa registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora a día seis de agosto del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. C., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Inmocometa, SLU», y doña J. M. R. M. C., en nombre y representación y como administradora solidaria de la sociedad «Agri Cuadras, SLU», interpusieron recurso el día 4 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que alegaban los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. Respecto a la “Nota de calificación 1”.

1.1 Objeto de la cuestión sometida a la DGSJFP en el presente recurso.

La cuestión que se plantea en el presente recurso es si para practicar el cambio de titularidad de determinadas fincas registrales en el Registro de la Propiedad (en este caso de Cuevas del Almanzora), modificación dominical que se produce como consecuencia de la inscripción en el Registro Mercantil (en este caso el de Almería) de una escritura de escisión total de una sociedad, es preciso que la Escritura hubiera contenido la descripción de los bienes inmuebles transmitidos con todas las circunstancias exigidas por el artículo 9 de la LH y 51 del RH, tal y como afirma la Calificación, o, por el contrario, como entendemos, basta con acreditar que los citados bienes estaban incluidos en la transmisión con la transcripción de sus datos registrales el propio título –la Escritura, en este caso–.

1.2 De la sucesión universal y el Registro de la Propiedad en la doctrina y jurisprudencia.

Como bien es sabido, a diferencia de lo que ocurre en las fusiones donde nada se dice al respecto, en el ámbito de las escisión, el artículo 64.2.º del Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea –en adelante referido como “RDL 5/2023”–, se indica que en el proyecto de escisión, además de las menciones enumeradas para el proyecto de fusión interna, se incluirá, entre otras informaciones:

La descripción precisa del patrimonio activo y pasivo de la sociedad escindida y una declaración sobre el modo en que tal patrimonio se repartirá entre las sociedades beneficiarias o seguirá en poder de la sociedad escindida en caso de escisión parcial o de escisión por segregación, incluidas las disposiciones relativas al tratamiento del patrimonio activo o pasivo no atribuidos expresamente en el proyecto, tales como activos o pasivos desconocidos en la fecha en que se elabore el proyecto.

Nada más indica la norma reguladora de las modificaciones estructurales al respecto de esta cuestión.

Hay que indicar, así mismo, que la norma comunitaria delega en la regulación de cada estado la cuestión de si es necesaria o no la modificación del registro de la propiedad para inscribir los bienes a nombre del nuevo titular tras la sucesión universal. En este sentido, el artículo 105.3 de la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que atañe a las transformaciones, fusiones y escisiones transfronterizas, modificada por la Directiva (UE) 2019/2121 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de noviembre de 2019, que indica:

(...) sin perjuicio de las legislaciones de los Estados miembros que requieran formalidades particulares para la oponibilidad a terceros de la transferencia de ciertos bienes, derechos y obligaciones aportados por la sociedad absorbida.

Esto hace que en España se plantee el problema de cómo interpretar el silencio del RDL 5/2023 sobre este punto. Del citado artículo de la directiva parece deducirse que si nada dicen las legislaciones nacionales no es necesaria ninguna formalidad, tampoco para la oponibilidad frente a terceros, salvo que esas normas nacionales lo exijan expresamente.

Al respecto de esto, la posición de la doctrina es que se aplica el principio de tracto sucesivo y que por tanto será necesaria la inscripción de las fincas registrales titularidad de la escindida a nombre de la sociedad beneficiarla. Por ejemplo, R. destaca el carácter excepcional que las directivas dan a la necesidad de formalidades, y critica que la ley no lo prevea, pero da por sentado que subsiste el régimen general de necesidad de inscripción a favor de la beneficiarla o resultante. También F. P. se manifiesta en ese sentido, señalando que “a efectos de la oponibilidad a terceros de la situación jurídica real de los bienes y derechos que se transmiten por sucesión universal, habrá que estar a lo que se establece en materia de publicidad registral en los distintos registros jurídicos...”.

En la jurisprudencia se han mantenido posiciones diversas, dentro de una abundante jurisprudencia dictada en su mayor parte en relación con la cuestión de si para la ejecución hipotecaria era necesario o no que el crédito hipotecario se hubiera hecho constar a nombre de la entidad absorbente, titular del crédito por sucesión universal. Parece que la posición mayoritaria es la que exige la inscripción de la cesión, pero en ningún caso un negocio jurídico de transmisión individual con su consiguiente notificación.

Y al hilo de lo indicado, cabe preguntarse si no siendo necesaria la transmisión individual del derecho inscrito, no obstante, si lo es que se haga constar en el registro la nueva titularidad.

Una nutrida jurisprudencia, que predomina en las Audiencias, ha entendido que no es necesaria la inscripción a nombre del ejecutante (auto de la AP de Barcelona de 15 de septiembre de 2011, auto de la AP de Alicante de 27 de febrero de 2012, auto de la AP de Madrid de 11 de enero de 2013, auto de la AP de Cáceres de 5 de febrero de 2013, auto de la AP de Alicante de 27 de febrero de 2012, y otro de la AP de Sevilla de 3 de junio de 2013). Esta fue también la posición mayoritaria adoptada en la Audiencia Provincial de Madrid, en la jornada de unificación de criterios de los Magistrados de las Secciones Civiles de 27 de septiembre de 2013.

La DGRN se ha manifestado en diversas resoluciones exigiendo que conste la transmisión del crédito a favor de la absorbente para que sea posible la inscripción de la adjudicación derivada de la ejecución, aunque sea por el medio del tracto abreviado y bastando con que en la escritura se testimonie suficientemente la fusión (resoluciones de 28 de septiembre y 31 de octubre de 2001 y 12 de enero de 2002, de 2 de octubre de 2013, 10 de octubre de 2013, 17 de octubre de 2013): esta última señala “la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca ‘ope legis’ el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria”. Pero también señala que “resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria. (...)”. Este artículo dice: “Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.”

Al respecto de ello, A. R., S., en su obra/tesis “La sucesión universal en las modificaciones estructurales de las sociedades de capital” (...) afirma:

– En primer lugar, resulta absurdo el requisito de la identificación o relación de bienes mediante documento fehaciente (...). El artículo 16 está pensando en la adjudicación hereditaria, en las que las circunstancias son totalmente distintas. Además, mientras que para acreedores y contratantes de la fusionada es suficiente la publicidad legal para que la modificación estructural produzca todos sus efectos, resulta que para inscribir los bienes de la sociedad extinguida a nombre de la nueva titular en el Registro de la Propiedad es necesario no solo acreditar la fusión sino además identificar los bienes.

Por otra parte, mientras que la legislación comunitaria y nacional se afanan en disminuir las publicaciones y los trámites para simplificar y abaratar los procedimientos de reestructuración (a veces restringiendo los derechos de terceros), resulta que se exigen trámites, documentos y se generan costes por una modificación de titular que se produce de manera automática y por ministerio de la ley.

El absurdo del sistema actual se pone de manifiesto en el sistema seguido en el caso de las cancelaciones de hipoteca. En las resoluciones de 28 de septiembre y 31 de octubre de 2001 y 12 de enero de 2002 se produce la situación aberrante que para cancelar una hipoteca es necesaria a veces la práctica de hasta 4 o 5 inscripciones (pensemos en las cadenas de fusiones que han dado lugar a los pocos bancos que quedan). Todo ello sin ningún beneficio (estamos hablando del momento de cancelar la obligación), pero encareciendo la operación. P. (...) entiende que esto es absurdo, señalando que, en una sucesión universal, el principio de accesoriedad del derecho de hipoteca implica que basta con acreditar el pago del crédito y la titularidad del mismo a través del testimonio de la fusión para poder cancelar. El poner el principio de tracto sucesivo por encima de la lógica no tiene sentido en nuestro derecho y supone insertar eslabones transitorios y un gravamen a una operación en la que hasta la legislación fiscal (por imperativo de la normativa comunitaria) trata de manera especial. Y no aporta nada, pues el registrador no califica la regularidad de la fusión que ya ha sido calificada

por el Registrador Mercantil al inscribir la fusión. De hecho, como señala el autor, es un problema ya resuelto en una resolución nada menos que de 20 de junio de 1924, que se aplica al caso de una cancelación realizada por los herederos del acreedor hipotecario: “como dice la Exposición de motivos del Real decreto de 24 de Febrero de 1908, autorizando la presentación a las Cortes del Proyecto de ley de reforma de la ley Hipotecaria: ‘Destinado el Registro de la Propiedad a consignar las alteraciones que se produzcan en el dominio de los inmuebles y de los derechos reales que sobre ellos pueden imponerse, preciso, es que en él conste el tracto sucesivo de los mismos sin solución de continuidad, obedeciendo a este principio lo dispuesto en el artículo 20 de la vigente ley; pero el estricto cumplimiento de éste produce verdaderas perturbaciones cuando se trata de inscripciones que por ser solamente transitorias y formularías no tienen finalidad práctica, dando lugar a múltiples e inútiles operaciones y gastos”; y esto precisamente es lo que acontece en el caso que se discute, pues si fuera necesario practicar en el Registro la previa inscripción a favor del heredero Sr. D. J., sobre no obedecer a ninguna necesidad práctica hipotecaria, se haría más costosa la operación en el Registro, al extender dos inscripciones en lugar de sólo la cancelatoria del derecho hipotecario, lo cual debe evitarse a todo trance con el fin de abaratar, en lo posible, los actos del Registro que es el móvil a que deben dirigirse siempre las interpretaciones y reformas que se hagan en la legislaciones y reformas que se hagan en la legislación hipotecaria”. Como dice P., basta sustituir “heredero Sr. J.”, por el más genérico sucesor a título universal para que se aplique sin más al caso que contemplamos.

### 1.3 Del criterio mantenido por la DGSJFP.

Para resolver la cuestión que pone de manifiesto la Calificación, hemos de partir de la naturaleza de la operación documentada en la Escritura.

A este respecto, se debe de tener en cuenta que conforme a lo dispuesto en el artículo 59 del RDL 5/2023, se entiende por escisión total la extinción de una sociedad, con división de todo su patrimonio en dos o más partes, cada una de las cuales se transmite en bloque por sucesión universal a una sociedad de nueva creación o es absorbida por una sociedad ya existente, recibiendo los socios un número de acciones, participaciones o cuotas de las sociedades beneficiarlas proporcional a su respectiva participación en la sociedad que se escinde y, en su caso, cuando sea conveniente para ajustar el tipo de canje, los socios podrán recibir, además, una compensación en dinero que no exceda del diez por ciento del valor nominal de las acciones, de las participaciones o del valor contable de las cuotas atribuidas.

Es por ello que, a juicio de esta parte recurrente, al existir una modificación estructural de una sociedad mercantil, por el efecto que provoca la “sucesión universal”, la constancia de la nueva titularidad que deriva de la misma en el Registro de la Propiedad no exige la descripción pormenorizada de las fincas como, erróneamente, afirma la Calificación, pues, a los efectos de cumplir con los requisitos del tracto sucesivo abreviado, como seguidamente veremos, resulta suficiente con que dichas circunstancias consten en la propia escritura de escisión total, o en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la inscripción o resulten de la consulta al Registro Mercantil.

Para defender nuestra postura, citaremos el criterio de la DGSJFP manifestado, recientemente, en su resolución de 8 de noviembre de 2022 –BOE, 5 de diciembre de 2022–, En esta resolución se plantea la cuestión –análoga a la aquí debatida– de si para practicar una novación de préstamo hipotecario, formalizada en escritura otorgada por la entidad que resulta ser sucesora en la personalidad jurídica, de la entidad acreedora hipotecaria según la inscripción de constitución de la hipoteca, es necesario que los particulares de la sucesión entre una y otra entidad consten relacionados en la escritura de cancelación, o si bastarla con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o de la consulta al Registro Mercantil.

O el criterio que se manifiesta por la DGSJFP en su resolución de 24 de noviembre de 2021, donde se plantea la cuestión de si para practicar la cancelación de una hipoteca, formalizada en escritura otorgada por la entidad que resulta ser sucesora en la personalidad jurídica, de la entidad acreedora hipotecaria según la inscripción de constitución de la hipoteca, es necesario que los particulares de la sucesión entre una y otra entidad consten relacionados en la escritura de cancelación, o si bastarla con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o de la consulta al Registro Mercantil

Pues bien, en ambas resoluciones, la DGSJFP, basándose en sus resoluciones de 9 de octubre de 2014 y 17 de mayo de 2016, efectúan el siguiente razonamiento que, aunque apoyado en la Ley 3/2009 resulta plenamente aplicable bajo la actual normativa de modificaciones estructurales regulada por el RDL 5/2023:

– (...) tales modificaciones estructurales de las sociedades, “a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra –cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles–.

En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil –cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009–, y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir”.

Y añaden las mismas Resoluciones que “tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. art. 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones (...) Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad

beneficiaría previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001, en la que se admitió que "acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión".

El encadenamiento formal de los asientos –un asiento por acto– registrable está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente.

Pero en estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador.

Y así acaba afirmando lo que el Sr. Registrador de la Propiedad desoye en su Calificación:

En conclusión, aunque sea conveniente, no es necesario que los particulares de una sucesión universal societaria consten relacionados en una escritura de novación o cancelación de hipoteca, a los efectos de cumplir con los requisitos del tracto sucesivo abreviado, sino que es suficiente con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o resulten de la consulta al Registro Mercantil.

De todo ello no cabe sino colegir que la Calificación se ajusta a Derecho y ha de ser enmendada por esa DGSJFP a la que tenemos el honor de dirigirnos.

#### II. Respecto a la "Nota de calificación 2".

Se dan por reproducidos los argumentos indicados en el ordinal antecedente, según los cuales el Sr. Registrador habrá de adaptar su actuación a los ahí indicado una vez concluya el expediente del art. 199.2 LH que se tramita en relación con la finca registral 37.031.

#### III. Del criterio mantenido por otro Registro de la Propiedad en orden a la inscripción de fincas registrales transmitidas en la escritura mediante la escisión total referida.

A meros efectos ilustrativos, cumple indicar que la Escritura fue presentada a inscripción, además de en el Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora, también, y entre otros, en el Registro de la Propiedad de Vera (Almería), a fin de que se procediera a la inscripción de las fincas radicadas en ese Distrito Hipotecario.

Pues bien, dicho Registro de la Propiedad, en fecha 2 de septiembre de 2024, ha procedido a inscribir el cambio de titularidad de las distintas fincas afectadas sin mayor oposición, y sin que, para dicho Registrador, se hayan puesto de manifiesto los motivos optativos para la inscripción que se detallan en la Calificación que por medio de la presente se impugna.

Como podrá verse, la calificación parcialmente desfavorable en este caso, se produce respecto de un número mínimo de fincas registrales, amparada la misma por un motivo completamente lógico y razonable:

– Las fincas 9670, 7445, 7449, 7450, 7444, 7448, 4702, 4745, 10895, 6528, 6530, 6535 y 4160, todas del término municipal de Vera, no aparecen inscritas a favor de la sociedad transmitente en el título objeto de calificación.

Es decir, faltando la previa inscripción –principio del tracto sucesivo–, no se ha podido acceder a la inscripción interesada hasta que se corrija dicho defecto (...).»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 13 de septiembre de 2024. En dicho informe manifestaba que se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada, sin que se hubiera recibido comunicación alguna por su parte.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria; 38, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 51, 54 y 98, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 1991, 8 de mayo de 1995, 26, 29 y 30 abril de 1996, 5 y 7 de enero de 1998, 26 de junio de 1999, 7 de octubre de 1999, 6 de septiembre de 2002, 30 de septiembre de 2005, 13 de febrero de 2007, 13 de octubre de 2009, 29 de agosto de 2011 y 22 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de enero de 2022, 6 de septiembre de 2023 y 10 de enero de 2024.

1. Se plantea en este expediente si es o no inscribible una escritura de escisión total de una sociedad en virtud de la cual se adjudican los inmuebles de su titularidad a las dos sociedades resultantes de la escisión conforme a los anexos adjuntos, identificándose las fincas en cuestión por localización, datos registrales y referencias catastrales atribuidas.

El registrador suspende la inscripción por apreciar dos defectos, si bien según el escrito de recurso se recurre únicamente el primero de ellos, consistente en que, a su juicio, las fincas objeto de transmisión se encuentran insuficientemente identificadas al no constar en la escritura la descripción, superficie y linderos de las mismas, ni incorporarse las notas simples en las consten dichos extremos.

2. Como ha afirmado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 22 de julio de 2019 y 17 de mayo de 2021), siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario)–, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro.

Por ello, también ha afirmado reiteradamente (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 17 de mayo de 2021, entre otras) que para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1.º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.



Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005).

3. A la vista de lo anterior, es indudablemente que el primer defecto señalado en la nota de calificación no puede mantenerse.

En el presente caso, la escritura de escisión (en los anexos II y II bis del acuerdo de escisión total incorporado) especifica las fincas adjudicadas a cada una de las sociedades resultantes, indicando su naturaleza (rústica o urbana), su ubicación, y, especialmente, el número de finca registral e incluso el tomo, libro y folio de su inscripción. Por tanto, aunque en la escritura se omite expresar su superficie y linderos, resulta aplicable la doctrina referida acerca de que la omisión en los títulos de algunos de los datos descriptivos con que las fincas figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, sino que, como ocurre en este supuesto, sí cabe apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

El hecho de que de las fincas registrales se indiquen varias referencias catastrales, de modo que llevan al registrador a dudar de la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales (dudas que, en todo caso, no fundamenta aquel suficientemente en la nota), no altera la conclusión expuesta, ni tiene otra repercusión práctica que el hecho de que tal referencia catastral que, por imperativo legal, se hace constar en el título presentado, no podrá en cambio hacerse constar en la inscripción registral que se practique por no cumplirse los requisitos de correspondencia que se detallan en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario –*vid.* artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria–.

Como puso de manifiesto la Resolución de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2023, confirmada por otra de 10 de enero de 2024, el hecho de que la descripción que de la finca se hace en la escritura no coincida con la descripción catastral que resulta de las certificaciones incorporadas a dicho título (a las cuales no se remiten los interesados), no impide la inscripción, que puede practicarse con la descripción que consta en el Registro.

En efecto, la constancia de la referencia catastral en la escritura presentada resulta impuesta de modo incondicionado en el artículo 38 de dicho texto refundido, que ordena que «la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales (...). Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». En cambio, la constancia de tal referencia catastral en el Registro de la Propiedad sólo se efectuará, como señala el artículo 48 «cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45».

La falta de aportación de la referencia catastral se hará constar en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad. Y aunque supone el incumplimiento de una obligación tributaria, no impide la inscripción en dicho registro (cfr. artículo 44).

No constan en el expediente datos suficientes para determinar si concurre o no tal correspondencia, si bien, y en lo que aquí interesa, ha de interpretarse que la escisión formalizada tiene por objeto las fincas registrales (que se identifican por su número, tomo, libro y folio), y no los inmuebles catastrales a que corresponda la referencia que fue aportada por los interesados en cumplimiento de los artículos 38 y 40 del citado texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral en cuanto al único defecto que es objeto de impugnación.

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, 20 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.