

para los intereses de terceros (artículo 82 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada). Que se entiende que la Ley no pretende ser exhaustiva en la enumeración de los supuestos en que se pueden dar desequilibrios entre Capital y Patrimonio, sino enumerar un principio general. Lo importante a todos los efectos es cumplir los requisitos que la propia Ley establece para que pueda producirse esa Reducción de capital, que nuevamente se centra en las garantías debidas a terceros. Que en caso de estimarse insuficientes las garantías frente a terceros establecidas por la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada para el supuesto de este recurso, y considerando que pudiera aplicarse análogicamente la Ley de Sociedades Anónimas, sería lógico que se exigiera el cumplimiento simplemente de los mismos requisitos que la última Ley citada establece para la reducción de capital con abono a reservas (añadiendo anuncios). Que la idea de exhaustividad que el Registrador introduce en su calificación respecto a los dos supuestos del artículo 79.1 no parece llevarse bien con otras disposiciones normativas, ya que hay disposiciones legislativas posteriores que han introducido nuevos supuestos, sin que pueda decirse que sean contrarios al artículo 79.1 antes citado. Que de la misma manera el exceso de garantía, que representan las reservas voluntarias sobre cuyo destino la Ley no entra, se pone de manifiesto en la Resolución de 27 de marzo de 2001. Que, en definitiva, los socios seguirán respondiendo en los términos del artículo 80.2.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y la Reserva voluntaria creada sigue formando parte del patrimonio social.

IV

El Registrador Mercantil de Madrid n.º XI resolvió mantener en su totalidad la nota de calificación en cuanto al primero de los defectos señalados en la misma, único que es objeto de recurso, e informó: Que la cuestión fundamental que se plantea consiste en determinar si cabe en las sociedades de responsabilidad limitada la reducción de capital para aumentar la dotación de reservas voluntarias. Que teniendo en cuenta lo que dicen los artículos 79 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 163 de la Ley de Sociedades Anónimas, se ve con la primera de las leyes citadas que es posterior a la segunda citada, ni admite ni regula la reducción de capital para constituir o incrementar las reservas voluntarias y ello es así porque la Ley de Sociedades Anónimas reconoce y regula un derecho de oposición a favor de los acreedores en los artículos 166 y 167, que no se reconoce ni se regula en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que la cifra de capital constituye una cifra de garantía para los acreedores sociales de ahí que no pueda reducirse sin ofrecer a éstos la posibilidad de oponerse a esa reducción o sustituir la garantía. Que si se admite la reducción de capital para constituir o incrementar las reservas voluntarias se está dejando sin protección a los acreedores y sin que los propios acreedores puedan oponerse a la reducción como sucede en el caso de sociedades anónimas, porque la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada no reconoce ni regula tal derecho. Que si el legislador hubiere considerado conveniente establecer el tipo de reducción de capital que se trata en las sociedades de responsabilidad limitada indudablemente hubiere establecido una garantía alternativa para los acreedores. Que, en síntesis, se puede decir que la reducción de capital aparece regulada de la siguiente forma: para restablecer el equilibrio entre capital y patrimonio disminuido como consecuencia de pérdidas; por restitución de aportación; para la constitución o aumento de la reserva legal; y para la constitución o incremento de las reservas voluntarias. Que se entiende que los socios seguirán respondiendo en los términos del artículo 80.2.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y la Reserva Voluntaria creada sigue formando parte del patrimonio social se han detruido del capital social en perjuicio de los acreedores sociales que ven amonada la cifra de garantía. Que es precisamente la libertad de disposición que existe en cuanto a las reservas voluntarias y que no existe en cuanto al capital lo que no debe permitir el paso de éste a aquéllas como hace la sociedad en el supuesto que nos ocupa sin ninguna otra garantía.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 79, 80 y 81 de la Ley de sociedades de responsabilidad limitada.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de llevar a cabo una reducción del capital de una sociedad de responsabilidad limitada a través del procedimiento de disminuir el valor nominal de las participaciones en que se divide y con la finalidad de dotar las reservas voluntarias, sin llevar a cabo restitución de aportaciones a los socios y sin adoptar medida alguna de protección a los derechos de los acreedores.

2. El artículo 79 de la Ley de la Ley de sociedades de responsabilidad limitada contempla dos posibles finalidades en la reducción del capital social: La restitución de aportaciones a los socios, una reducción por tanto efectiva o real de aquél, o el restablecimiento del equilibrio entre el capital y el patrimonio contable disminuido a causa de pérdidas, reducción puramente contable o nominal. Es cierto que, como alega el recurrente, esa enumeración no es exhaustiva pues el propio texto legal contempla otros supuestos de reducción con distintas finalidades, pero así como aquellas tiene su propia autonomía, éstas otras vienen a ser una consecuencia o efecto necesario de otras situaciones en las que la sociedad viene obligada a amortizar determinadas participaciones y que obligan a adoptar medidas de garantía para los acreedores, bien constituyendo una reserva temporalmente indisponible con la fracción del capital desahogado (cfr. artículos 40.2) o remitiendo al régimen previsto para el caso de devolución de aportaciones (artículo 103).

Lo que resulta claro es que la Ley no enumera la dotación de las reservas como finalidad de una posible disminución del capital, y es más, la admisión de esa reducción con la finalidad de dotar la reserva legal que aparecía en el Anteproyecto que saliera de la Comisión General de Codificación desapareció en el Proyecto aprobado por el Gobierno y el silencio se ha mantenido en el texto que pasó a ser ley. Parece que desde el punto de vista jurídico-positivo queda excluida la posibilidad de instrumentalizar en sede de sociedades de responsabilidad limitada un tipo de reducción de capital como el planteado al servicio de una política de futuros repartos de beneficios. Y lo cierto es que ese silencio del legislador resulta congruente con el sistema que ha articulado para proteger a los acreedores sociales del riesgo que supone la disminución del patrimonio vinculado por la cifra del capital social que garantiza sus créditos.

3. Este sistema gira básicamente en torno a la imposición de una responsabilidad temporal y solidaria de los socios junto con la sociedad hasta el importe de las cantidades percibidas por las devoluciones de sus aportaciones (cfr. artículo 80.1 a 3 de la Ley), lo que exige una perfecta identificación de los mismos y la concreción de las cantidades percibidas por cada uno de ellos con su correspondiente publicidad registral (apartado 5.º de dicha norma), por lo resultaría inaplicable en una reducción en la que las devoluciones reales se aplazan hasta que se decida disponer de la reserva voluntaria que se crea o amplía.

No obstante, podría pensarse si pese a ese silencio del legislador no sería posible una reducción como la pretendida adoptando alguna de las otras garantías previstas por el legislador a favor de los acreedores, en especial de existir la previsión estatutaria de un derecho de oposición (cfr. artículo 81 de la Ley) que les permitiera quedar incólumes del riesgo que les supone la reducción, interpretando a la vez con amplitud la libertad a que se refiere el apartado 4.º de la norma legal en cuanto a la elección por acuerdo unánime del sistema a través del cual llevar a cabo las devoluciones a los socios; o también la que contempla el artículo 80.4 de dotar una reserva temporalmente indisponible con cargo a beneficios o reservas libres por importe igual al de la cantidad que se acordase traspasar de la cuenta de capital a la de reservas, si bien esta solución conduciría al absurdo de inmovilizar la reserva voluntaria que se quiere constituir.

Pero lo cierto es que en el caso planteado la reducción tal como se pretende resulta inadmisibles pues ningún tipo de garantía está estatutariamente previsto ni se ha adoptado a favor de los acreedores sociales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 24 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil XI de Madrid.

13690 RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la sociedad «SAT Peña, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora Mercantil de Zamora, doña Lucía Velo Plaza, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad.

En el recurso interpuesto por don Manuel Peña Andrés, como socio fundador y administrador único de la sociedad «SAT Peña, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora Mercantil de Zamora, doña Lucía Velo Plaza, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Zamora don Alberto Rodero García, el 9 de septiembre de 2002, don Manuel Peña Andrés constituyó una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal con la denominación social «SAT Peña, Sociedad Limitada» («SAT Peña, S.L.», según el artículo 1.º de los estatutos), cuyo objeto social es el diseño, instalación, mantenimiento y conservación de instalaciones de fontanería, tanto industrial como doméstica y de instalaciones de frío, calor y aire acondicionado.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Zamora, fue objeto de la siguiente calificación: «... Hechos. 1. Se adopta como denominación de la sociedad la de SAT Peña, S.L.—Fundamentos de Derecho. De acuerdo con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo la última la de 23 de abril de 2002 y el artículo 406 del Reglamento del Registro Mercantil, la denominación adoptada no debe inducir a error sobre naturaleza de la Sociedad, confundiéndola con otras. En el presente caso se incluye como parte de la denominación propia la abreviatura SAT, propia de las Sociedades Agrarias de Transformación, siendo así que el artículo 3 del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, que aprueba el Estatuto de las Sociedades Agrarias de Transformación, señala que la denominación libremente adoptada por los socios debe ir seguida de la expresión Sociedad Agraria de Transformación o de la abreviatura SAT. Calificación. Se suspende la inscripción sin que se haya tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado. Medios de impugnación. Contra esta calificación podrá interponerse recurso, en el plazo de un mes desde su notificación, en este Registro o en los Registros y Oficinas Públicas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, —art. 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, reformada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social—. Zamora, 16 de octubre de 2002. La Registradora (Firma ilegible)».

III

El 29 de octubre de 2002 fue notificada al recurrente dicha calificación. El 28 de noviembre del mismo año interpuso el recurso, con base en los siguientes Fundamentos de Derecho: El artículo 3.º del RD 1776/1981, establece que el nombre de las S.A.T... no podrá ser igual o inducir a confusión con el de otra anteriormente constituida por su coincidencia en el mismo ámbito o actividad; que en la denominación se incluirá necesariamente las palabras «sociedad agraria de transformación», que podrá sustituirse por la abreviatura «S.A.T.» y el número que le corresponda en el registro general, con expresión de la clase de responsabilidad de la misma frente a terceros. Sin embargo, SAT Peña, S.L., no puede confundirse con una Sociedad Agraria de Transformación, ni la denominación induce a confusión sobre el objeto social, por razón de los siguientes argumentos: a) Las sociedades agrarias de transformación son sociedades civiles, que no tienen acceso al Registro Mercantil, a diferencia de SAT Peña, S.L., que es sociedad mercantil; el objeto social de la mercantil SAT Peña, S.L., no origina posibilidad alguna de confusión respecto a una Sociedad Agraria de Transformación; la denominación escogida no incluye ningún número de registro tras la palabra SAT; mezcla —denominación mixta— el apellido del fundador —lo que es propio de una denominación subjetiva— con una denominación —objetiva— de fantasía: SAT, carente de un significado preciso en el lenguaje; SAT no es ningún acrónimo; si lo fuera, podría tener multitud de significados, p. ej. Servicio de Asistencia Técnica; precisamente si algo evoca el término SAT a quienes contraten con la mercantil será a su propia actividad: El mantenimiento de instalaciones; en términos coloquiales, el servicio de asistencia técnica; en ningún caso es acrónimo de Sociedad Agraria de Transformación. SAT tampoco es una palabra vacía, de las irrelevantes para diferenciar una denominación, puesto que éstas necesitan estar recogidas en una relación a disposición del público —art. 10.3 O.M.J. 30/12/91 y SAT no está entre las mismas. La denominación elegida indica claramente, al final de la misma, la clase de sociedad, Sociedad Limitada, conforme al artículo 2 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, y al artículo 403 del Reglamento del Registro Mercantil. Actualmente existen en el tráfico mercantil, debidamente inscritas en su correspondiente Registro Mercantil Sociedades que contienen en su denominación la expresión SAT seguida en un nombre y de la indicación de su tipo de sociedad limitada o anónima, citándose en el recurso más de una decena de casos concretos. En este caso, la denominación SAT ha sido concedida por el Registro Mercantil Central, en el certificado que se

acompaña a la escritura, no apreciando dicho Registro problema alguno de confusión o alusión a las Sociedades Agrarias de Transformación. El Registrador Mercantil Central, conforme al artículo 411.1 del Reglamento del Registro Mercantil, califica si la composición de la denominación se ajusta a los artículos 398, 399 y 407 del mismo Reglamento del Registro Mercantil y expedirá o no la certificación, según proceda. Así que es al Registro Mercantil Central —a su Sección de Denominaciones— a quien el Reglamento atribuye la competencia en materia de denominaciones sociales, vetándose a los Registros Mercantiles Territoriales entrar en aquélla, salvo lo dispuesto en el art. 407.2 del Reglamento del Registro Mercantil, según el cual, aun cuando la denominación no figure en el Registro Mercantil Central, el Notario no autorizará ni el Registrador inscribirá sociedades o entidades cuya denominación les conste por notoriedad que coincide con la de otra preexistente, supuesto éste no invocado por la Registradora en su calificación pues obviamente no existe identidad notoria con otra denominación social: la denominación elegida es nueva. Mantener el criterio contrario supondría privar de virtualidad a la calificación del Registrador Mercantil Central, originando divergencias contrarias a la seguridad jurídica.

IV

El 3 de diciembre de 2002 el Notario autorizante de la escritura calificada emitió su informe con una sola alegación: La denominación ha superado el control del Registrador Mercantil Central a que se refiere el artículo 411 del Reglamento del Registro Mercantil con calificación favorable que no puede quedar a expensas de una ulterior revocación por el Registrador Territorial. A éste ni siquiera se le tiene por interesado en los litigios sobre su calificación, ni se le reconoce la posibilidad de defenderla. Al Registrador Territorial sólo le incumbe lo señalado en el art. 407 del Reglamento del Registro Mercantil. No todo lo que haya de ser objeto de inscripción ha de poder serlo de calificación. Conviene que esta Dirección General delimite los ámbitos calificadores para eliminar la inseguridad jurídica y traer la armonía a esta materia.

V

El 3 de diciembre de 2002, la Registradora Mercantil informó: Que el artículo 406 del Reglamento del Registro Mercantil recoge el principio de veracidad, y con la misma finalidad de evitar la confusión el art. 9 de la Orden de 30 de diciembre de 1991 sobre el Registro Mercantil Central establece que «no se admitirán denominaciones en las que se incluyan palabras indicadoras de un tipo social diferente al de la Sociedad que se pretenda constituir...». Que, en este caso, la denominación de fantasía SAT coincide con la realidad y dicha realidad induce a confusión. Que es errónea la atribución en exclusiva al Registrador Mercantil Central de la calificación sobre la denominación solicitada. Que el Registrador Mercantil Territorial, e incluso el Notario autorizante, ha de juzgar más allá del contenido de la certificación en vista de la escritura de constitución que se califica (Sirvan de ejemplo las siguientes limitaciones y prohibiciones establecidas en el Reglamento del Registro Mercantil que han de ser objeto de comprobación: Las siglas indicativas de la forma social con la que efectivamente se constituye —artículo 403—, la inclusión de nombres y apellidos de los socios en las denominaciones subjetivas —artículo 401—; en las denominaciones objetivas la inclusión de la actividad en el objeto social —artículo 402—, las prohibiciones de los artículos 404 y 405, la prohibición de denominación que induzca a error —artículo 406—, la prohibición de identidad —artículo 407—. Que sería, pues, llamativo que el Notario autorizante y el Registrador Mercantil Territorial tuvieran que aceptar una denominación por el hecho de la expedición de la certificación negativa por el Registro Mercantil Central. Que esta Dirección General nunca ha cuestionado la función calificadora del Registrador Mercantil Territorial en este tema. Y que resulta indiscutiblemente de los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, sobre regulación de las Sociedades Agrarias de Transformación; 12.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 396, 402, 403 y 406 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 11, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 de octubre de 1984, 26 de junio de 1997, 14 de mayo de 1998, 13 de septiembre de 2000 y 2 de enero de 2003, entre otras.

1. Se debate en este recurso sobre la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada con la denominación «SAT Peña, Sociedad Limitada», cuya inscripción suspende la

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

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

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

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

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Zamora.

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

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

Hechos

I

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

II

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

III

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