

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2583** *Resolución de 24 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Clemente a inscribir la compraventa de una finca.*

En el recurso interpuesto por don F.J.A.L., en nombre y representación de la sociedad mercantil «Júcar Inversiones Renovables, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Clemente, doña Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos, a inscribir la compraventa de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de abril de 2017 por el notario de Madrid, don Manuel Richi Alberti, con el número 1.126 de protocolo, las sociedades mercantiles «Barbo Energías Renovables, SA», como vendedora, y «Júcar Inversiones Renovables, SL», como compradora, elevaron a público un contrato de privado de compraventa celebrado por las mismas en la misma fecha, copia del cual quedaba protocolizada en la escritura.

En el expositivo segundo de la escritura se indicaba que, a efectos de completar los datos de trascendencia registral de las fincas registrales números 208, 403 y 712 del Registro de la Propiedad de San Clemente, objeto del contrato de compraventa celebrado en documento privado que se elevaba a público, se reseñaban las circunstancias relativas a su descripción –para lo cual se remitían al contenido de las notas que se incorporarían en la escritura–, su inscripción –para lo cual también se remitían al contenido de dichas notas– y el título de su adquisición por el vendedor –fueron adquiridas por compra efectuada a la mercantil «Iberdrola Renovables, SA» mediante contrato privado suscrito entre las partes el día 24 de mayo de 2011, elevado a público mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Miguel Ruiz-Gallardón García de la Rasilla, el mismo día y con el número 2.637 de protocolo–.

En la escritura constaban protocolizadas las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de San Clemente de dichas fincas registrales del municipio de Casas de Benítez, figurando en las mismas como titular de la totalidad del pleno dominio la sociedad vendedora y como título de su adquisición el mismo mencionado en la escritura.

En la cláusula primera de misma escritura, después de elevar a público el contrato privado, se establecía que, en virtud de dicho contrato privado, «el vendedor cede y transmite al comprador, que compra y adquiere, la totalidad de los activos, bienes y derechos que constituyen el Negocio –término que queda definido en el contrato privado, remitiéndose las partes en la escritura al significado definido en el contrato privado para todos los términos establecidos en la escritura–, incluyendo por tanto la transmisión de la plena propiedad de los Terrenos –término también definido en el contrato privado–, como cuerpo cierto, por el Precio de Compraventa (entendido como se define en la cláusula 2 del presente Contrato) –quedando identificados en la escritura los medios de pago del mismo, si bien una parte del pago del precio queda aplazado– y demás condiciones establecidas en el Contrato, adquiriendo la plena propiedad». Además, el comprador y el vendedor declaraban solemnemente en la misma escritura que «ratifican íntegramente el contenido del Contrato» que ha quedado unido a la escritura y cuyo contenido elevaban a público en la misma a todos los efectos legales oportunos, reconociendo como propias las firmas puestas en el mismo.

Por otro lado, de la cláusula primera del contrato privado también resultaba que el vendedor, «Barbo Energías Renovables, SA», cedía y transmitía al comprador, «Júcar Inversiones Renovables, SL», que compraba y adquiría, la totalidad de los activos, bienes y derechos que constituyen el negocio, por el precio de compraventa y demás condiciones establecidas en el contrato, adquiriendo la plena propiedad. En el apartado 1.1.3. de dicha cláusula primera del contrato, en la que se definía el objeto del mismo, se mencionaba «el pleno dominio de los terrenos que se mencionan en el anexo I –con las excepciones y particularidades del régimen de disposición y afección de del (sic) dominio público hidráulico– libre de cargas y gravámenes excepto por las afecciones fiscales incluidas en las notas simples de los mismos (los «Terrenos»)». Por su parte, el anexo I tiene como título «Descripción del Negocio», y en su apartado segundo, relativo a la Central Hidroeléctrica de Los Nuevos, se señala que «el Vendedor es propietario registral de los terrenos sobre los que se asienta la Central de los Nuevos en virtud de una escritura de elevación a público de contrato de compraventa», que era la misma que aparecía mencionada también en la escritura de la que trata este expediente y en las citadas notas simples, se añadía que la propiedad del referido terreno sobre el que se encontraba construida dicha central se encontraba incluido en el negocio que se transmitía en virtud del contrato y, a continuación se definía el terreno, señalando como datos registrales que la Central Hidroeléctrica de Los Nuevos estaba formada por dos fincas registrales, las número 403 y 712, (datos de identificación registral que coincidían con los reflejados en la titularidad que constaba en la nota simple de la finca registral número 403 del municipio de Casas Benítez del Registro de la Propiedad de San Clemente, que se protocolizaba), ambas del Registro de la Propiedad de San Clemente.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Clemente fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1684/2021.  
Asiento: 2122 del Diario 54.  
Documento: Escritura Pública de 6 de abril de 2017.  
Autoridad: Notario de Madrid, Don Manuel Richi Albrcrti.  
Número de protocolo: Mil ciento veintiséis (1126).  
Registro de la Propiedad de San Clemente.

Hechos.

Previa calificación del documento presentado, y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis LH, he resuelto suspender la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Se presenta en este Registro bajo el asiento 2122 del Diario 54 copia de la escritura autorizada por el Madrid con fecha de 6 de abril de 2017 y número de protocolo 1126 de elevación a público de contrato privado de compraventa.

Examinado el precedente documento, se suspende la inscripción del mismo por lo siguiente:

Hechos.

Se suspende la inscripción de la finca registral 403 de Casas de Benítez, única de la que se solicita inscripción, porque si bien se menciona en el apartado II del expositivo de la escritura como una de las fincas registrales objeto de transmisión, en realidad no se corresponde con ninguna de las dos centrales hidroeléctricas objeto de transmisión descritas en el anexo I del contrato de compraventa que se eleva a público (la registral 403

se corresponde con la central hidroeléctrica catastrada como Puentes de Don Juan y conocida como de Villalgordo del Júcar, al estar situada junto a dicho municipio).

Fundamentos de Derecho.

Artículo 9 y 20 de la ley hipotecaria y 51 del Reglamento hipotecario. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes 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 “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 nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, 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”.

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por el defecto citado en los hechos.

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días, contados desde la última notificación a que se refiere el artículo 323 LH. Durante la vigencia del asiento de presentación puede solicitarse anotación preventiva de suspensión de acuerdo con lo previsto en los artículos 42.9,65 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación podrán los interesados optar entre: (...)

En San Clemente, a 20 de octubre de –La registradora (firma ilegible). Fdo; Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F.J.A.L., en nombre y representación de la sociedad mercantil «Júcar Inversiones Renovables, SL», interpuso recurso el día 29 de octubre de 2021 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«I. Que, mediante el contrato de compraventa celebrado el 6 de abril de 2017, Júcar Inversiones Renovables, SL adquirió a Barbo Energías Renovables, SA dos aprovechamientos hidroeléctricos, junto con las instalaciones asociados a los mismos (...) Las unidades de producción adquiridas son las siguientes:

a. Central “Minihidráulica Los Nuevos”, con una potencia nominal de 510 kw, para el aprovechamiento energético del río Júcar, situada en el término municipal de Sisante (Cuenca-coordenadas UTM: X:577.694, Y:4.357.429).

b. Central Minihidráulica “Los Losa”, con una potencia nominal de 500 kw, para el aprovechamiento energético del río Júcar, situada en el término municipal de Casas de Benítez (Cuenca-coordenadas UTM: X:577.374 Y:4.359.504).

II. Que la Central Minihidráulica Los Nuevos tiene asociadas dos fincas registrales. En una de ellas se ubica la central hidroeléctrica en sí y en la otra se ubican unos almacenes y parte de la instalación eléctrica de evacuación. Las fincas son las siguientes:

- a. Finca registral 712, tomo 616, folio 241 del Registro de la Propiedad de San Clemente.
- b. Finca registral 403, al tomo 391, libro 8, folio 41 del Registro de la Propiedad de San Clemente.

III. Que, con número de entrada 1684/2021 (asiento 2122/diario 54) al Registro de la Propiedad de San Clemente, la inscripción de la finca registral 403 de Casas de Benítez a nombre del comprador de las Centrales: Júcar Inversiones Renovables, SL.

IV. Que el Sr. Registrador de la Propiedad de San Clemente ha emitido calificación registral (...), acordando suspender la inscripción, por el siguiente motivo:

Se suspende la inscripción de la finca registral 403 de Casas de Benítez, única de la que se solicita inscripción, porque si bien se menciona en el apartado II del expositivo de la escritura como una de las fincas registrales objeto de transmisión, en realidad no se corresponde con ninguna de las dos centrales hidroeléctricas objeto de transmisión descritas en el anexo I del contrato de compraventa que se eleva a público (la registral 403 se corresponde con la central hidroeléctrica catastrada como Puente de Don Juan y conocida como de Villalgordo del Júcar, al estar situada junto a dicho municipio).

V. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria contra dicha calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación al interesado.

VI. Que, a juicio de mi representada la suspensión de la inscripción no se ajusta al ordenamiento jurídico, dado que dicha finca se encuentra afecta a la explotación de la Central Hidroeléctrica Los Nuevos, en cuanto contiene instalaciones asociadas, con independencia de que la central, físicamente, no se encuentre ubicada en dicha finca. Por este motivo, contra dicha calificación registral se interpone recurso gubernativo ante esa Dirección General, con arreglo a las siguientes

Alegaciones.

Única. En el contrato se indica claramente que se transmiten las fincas asociadas a la explotación de las centrales y, por lo tanto, se transmite la finca 403.

1. De los hechos expuestos en la calificación registral parece inferirse que se menciona la finca 403 en la parte expositiva, pero no en el resto del contrato y, en concreto, en el anexo I, que es donde se relacionan las fincas y activos objeto de transmisión. Esto no es así. La finca 403 se cita en innumerables ocasiones y se hace con absoluta claridad, no existiendo duda de la intención de la efectiva transmisión de la finca. En concreto:

(a) En el expositivo II de la escritura pública se indica lo siguiente: "a efectos de completar los datos de trascendencia registral de las fincas registrales número 208, 403 y 712 del Registro de la Propiedad de San Clemente, objeto del contrato (...)

(b) Tal y como consta en el mismo apartado, estas tres fincas "las adquirió la entidad Barbo Energías Renovables, SA, por compraventa efectuada a Iberdrola Renovables, SA, mediante contrato privado suscrito entre las partes el día 24 de mayo de dos mil once". Es decir, no es que se haya añadido una finca ajena a las centrales. Barbo, al adquirir las centrales, compró las tres fincas a Iberdrola porque eran las fincas afectas a la explotación de las centrales. Y como las compró en su día, se las ha vendido a Júcar Energías Renovables, SL al transmitir las Centrales. El motivo es muy claro, existen infraestructuras existentes en la finca afectos a la explotación de la Central de Los Nuevos.

(c) En el anexo I, del contrato privado de compraventa elevado a público, citado por el propio Registrador, se indica, respecto a la Central Hidroeléctrica de Los Nuevos, lo siguiente

2. Central Hidroeléctrica de Los Nuevos ("Central los Nuevos"), sita en el término municipal de Sisante (Cuenca).

El Vendedor es propietario registral de los terrenos sobre los que se asienta la Central los Nuevos en virtud de escritura de elevación a público de contrato de compraventa de, entre otras, la Central los Nuevos, otorgada el día 24 de mayo de 2011 ante el Notario de Madrid, don Miguel Ruiz Gallardón García de la Rasilla bajo el número 2.637 de su protocolo. En virtud de dicha escritura la sociedad Iberdrola Renovables, SA como anterior propietario de los terrenos, cedió la propiedad de los mismos a favor del Vendedor, así como los derechos de explotación de, entre otras, la Central los Nuevos.

La propiedad del referido terreno sobre el que se encuentra construida la Central los Nuevos se encuentra incluido en el Negocio que se transmite en virtud del presente Contrato.

Terreno.

– Datos registrales: La Central de los Nuevos está formada por dos fincas registrales, número 712 al tomo 616, libro 33, folio 241 y la número 403 al tomo 391, libro 8, folio 41 ambas del Registro de la Propiedad de San Clemente.

– Cargas y gravámenes: Según la información registral, la finca consta libre de cargas y gravámenes a excepción de una serie de afecciones fiscales en vigor.

– Referencia Catastral: 16207A022000750000AD y 16207A022000750001SF, refiriéndose la primera de las referencias a una parcela rústica y la segunda de ellas a una de carácter urbano de uso residencial e industrial, compartido, sobre la que se gira el correspondiente recibo de IBI.

(d) Por último, en el anexo 2 de la escritura, el Sr. Notario une la nota simple del Registro de la Propiedad de San Clemente, correspondiente a la finca 403: (...)

Como se puede apreciar, en la nota simple se recoge como "naturaleza de la finca: Central Hidroeléctrica".

Con arreglo al contenido del Contrato, resulta claro e innegable:

– La Intención de Barbo Renovables de transmitir la finca 403.

– La adscripción de esta finca a la explotación de la Central Hidroeléctrica Los Nuevos.

2. Pero es que, además de todo lo anterior (...) el mail remitido el 31 de marzo de 2017, por D.P.G.H. (representante legal de Barbo Renovables y firmante del contrato de compraventa) a Júcar Inversiones Renovables y a sus abogados, en el que se indica que "adjunto las notas registrales de La Losa y Los Nuevos" y se incluye la nota registral de la finca 403 (...)

3. No existe, por lo tanto, duda sobre la intención de Barbo de transmitir la finca 403, ni tampoco sobre su inclusión en el objeto de contrato y, en concreto entre las fincas transmitidas. Y por este motivo, no hay motivo para suspender la inscripción de la titularidad de la finca 403 a nombre de Júcar Inversiones Renovables, SL procediendo a la estimación del recurso y la Inscripción solicitada.

Por todo lo expuesto, al Sr. Director General de los Registros y del Notariado.

Solicita, que tenga por presentado este escrito y la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación registral acompañada a este escrito y, en mérito a lo expuesto, estime este, acordando dejar sin efecto la suspensión de la Inscripción solicitado y proceder a su práctica.»

## IV

La registradora de la Propiedad de San Clemente emitió informe el día 12 de noviembre de 2021, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1445, 1450 y 1462 del Código Civil; 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 2007, 8 de abril de 2010, 29 de agosto de 2011 y 2 de abril de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio de 2020 y 30 de junio, 28 de octubre y 13 de diciembre de 2021.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente es si puede ser objeto de inscripción la compraventa de una finca que a juicio de la registradora no ha sido objeto de transmisión en el contrato privado de compraventa elevado a público en la escritura que ha sido objeto de calificación, mientras que el interesado recurrente entiende que está fuera de duda que ha sido objeto de compraventa y que por tanto procede su inscripción.

2. El recurso debe prosperar.

Uno de los principios de nuestro Derecho hipotecario es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación de la naturaleza, extensión y, en su caso, límites o condiciones del derecho a inscribir y también del objeto sobre el que recae dicho derecho, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. En el caso de una compraventa como la que se eleva a público en la escritura objeto de calificación, es esencial por tanto conocer cuáles son objeto de compraventa y por tanto de transmisión de dominio y que todo ello quede adecuadamente reflejado en el título a inscribir.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado». Y lo que se afirma respecto de los títulos judiciales es igualmente predicable de los documentos notariales y administrativos.

Así lo dispone el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria al señalar: «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».

Y, el artículo 98 de su Reglamento en el párrafo segundo: «Del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

3. En este supuesto, la registradora suspende la inscripción de la compraventa de la finca 403 de Casas de Benítez por entender que, si bien se menciona dicha finca en el apartado II del expositivo de la escritura como una de las fincas registrales objeto de transmisión, en realidad no se corresponde con ninguna de las dos centrales hidroeléctricas objeto de transmisión descritas en el anexo I del contrato de compraventa que se eleva a público.

Por el contrario, en el contrato privado de compraventa que es elevado a público en la escritura, como también consta en la misma escritura, el vendedor cede y transmite al comprador, que compra y adquiere, la totalidad de los activos, bienes y derechos que constituyen el negocio –que está integrado por dos centrales hidroeléctricas, los terrenos sobre los que ambas se encuentran construidas y todos cuantos activos,

instalaciones e infraestructuras se encuentran afectos a las mismas– incluyendo por tanto la transmisión de la plena propiedad de los terrenos, definiendo el propio contrato dichos términos en su anexo I.

En el citado anexo I del contrato, relativo a la descripción del negocio, en su apartado 2 se describe la Central Hidroeléctrica de Los Nuevos y se señala que la propiedad del terreno sobre el que se encuentra construida la central se encuentra incluida en el negocio que se transmite en virtud del contrato y a continuación, como datos registrales de los terrenos se indica que «la Central de los Nuevos está formada por dos fincas registrales, número 712 al tomo (...) y la número 403 al tomo 391, libro 8, folio 41, ambas del Registro de la Propiedad de San Clemente».

Además, con anterioridad ya se había mencionado en el mismo anexo que «el Vendedor es propietario registral de los terrenos sobre los que se asienta la Central los Nuevos en virtud de escritura de elevación a público de contrato de compraventa de, entre otras, la Central los Nuevos, otorgada el día 24 de mayo de 2011 ante el Notario de Madrid, don Miguel Ruiz Gallardón García de la Rasilla bajo el número 2.637 de su protocolo», mediante la cual el ahora vendedor adquirió la propiedad de dichos terrenos a la mercantil «Iberdrola Renovables, SA», y este es precisamente el título adquisitivo que motivó la inscripción de las fincas objeto del contrato, incluida la finca registral 403 de Casas de Benítez, a favor del que ahora las vende.

Por último, en el expositivo II de la escritura de elevación a público del contrato de compraventa de que ahora se trata, en la que como no puede ser de otro modo intervienen ambas sociedades, la compradora y la vendedora, se señala que «a efectos de completar los datos de trascendencia registral de las fincas registrales números 208, 403 y 712 del Registro de la Propiedad de San Clemente, objeto del Contrato» de compraventa celebrado en documento privado que se eleva a público, se reseñan las circunstancias relativas a su descripción –para lo cual se remiten al contenido de las notas que se incorporarán en la escritura–, su inscripción –para lo cual también se remiten al contenido de dichas notas– y el título de su adquisición por el vendedor. En la escritura constan protocolizadas las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de San Clemente de dichas fincas registrales números 208, 403 y 712 del municipio de Casas de Benítez, figurando en las mismas como titular de la totalidad del pleno dominio la sociedad vendedora y como título de su adquisición el mismo mencionado en la escritura y que se acaba de reseñar en el párrafo anterior.

De todo ello se desprende que no existe duda alguna de que la finca registral 403 también ha sido objeto de compraventa y que por lo tanto procede su inscripción. A efectos del cumplimiento de los requisitos que impone el principio hipotecario de especialidad o determinación, la misma escritura se remite a la descripción de la finca contenida en la nota simple protocolizada, de modo que estarían cumplidas sus exigencias.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 24 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.