

tración; que la renuncia como acto de voluntad unilateral y recepticio se perfecciona con la comunicación a la sociedad de la dimisión que el órgano de administración no puede rechazar, con efectos inmediatos al no existir norma que aplaque o retrase sus efectos hasta la reconstrucción del órgano.

IV

El Registrador resolvió en fecha 14 de enero de 1999 desestimar el recurso confirmando su calificación, fundándose en la abundante doctrina de esta Dirección General sobre el particular para concluir que pese al carácter voluntario y unilateral de la renuncia, no rechazable por la sociedad, no obsta al deber de continuar en el cargo hasta que pueda solventarse la situación creada máxime cuando aquélla impide el funcionamiento del órgano de administración, pese a que la Resolución de 27 de noviembre de 1995 admitió la posibilidad de la renuncia en cuanto quedase algún Administrador para convocar Junta general, ello supondría aceptar los inconvenientes de una sociedad acéfala e imposibilitada de actuar hasta la celebración de la Junta, aparte de que tal Resolución se refiere a la primera renuncia en un Consejo de tres miembros de los que quedarían dos, en tanto que en el presente con la renuncia que se pretende inscribir quedaría tan sólo uno, con la imposibilidad de constituirse el mismo con el quórum mínimo necesario.

V

La recurrente se alzó frente a la decisión del Registrador reiterando sus argumentos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.732.2.º y 1.737 del Código Civil; 127 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas; 45.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y las Resoluciones de 27 de noviembre de 1995 y 21 de abril y 17 de mayo de 1999.

1. Se recurre el rechazo del Registrador a inscribir la renuncia de uno de los miembros del Consejo de Administración de una sociedad anónima por cuanto al constar ya inscrita la renuncia de otro de los tres que lo integraban, con la nueva renuncia quedaría aquél inoperante y la sociedad acéfala.

2. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que en orden a la renuncia de los Administradores de las Sociedades de Capital han de combinarse el incuestionable derecho que tienen aquéllos a desvincularse unilateralmente del cargo que tienen conferido por más que la sociedad pretenda oponerse a ello (cfr. artículos 141 de la Ley de Sociedades Anónimas y 1.732.2.º del Código Civil), con la diligencia que les es exigible por razón del mismo —artículos 127 de la Ley y 1.737 del Código citados— lo que implica la obligación, en caso de tomar aquella decisión, de continuar en el ejercicio del cargo renunciado hasta que la sociedad haya podido tomar las medidas necesarias para solventar la situación creada evitando así una paralización de la vida social, perjudicial e inconveniente, de la que deberían responder, lo que se impide inscribir la renuncia en el Registro Mercantil en tanto no se justifique la convocatoria de la Junta general en cuyo orden del día figure el acordar sobre la provisión de tal situación.

3. Ante un supuesto como el ahora planteado en que en virtud de la renuncia al órgano colegiado de administración no sólo quedaría deficitario sino inoperante al reducirse el número de sus miembros a uno, la Resolución de 27 de noviembre de 1995 con referencia a las sociedades de responsabilidad limitada y en base a lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley que las regula, y posteriormente las de 21 de abril y 17 de mayo de 1999, ya para sociedades anónimas, han admitido la inscripción de la renuncia con base en dos argumentos básicos: De un lado, la aplicación a las mismas de idéntica solución, patrocinada por la mayoría de la doctrina como la más idónea en orden a solucionar el problema creado, esto es, la facultad de los Administradores que continúen el cargo de proceder a la convocatoria de la Junta general al exclusivo objeto de acordar los nombramientos precisos; y la segunda, que el renunciante por sí sólo no puede dar solución a la situación creada pues no puede realizar tal convocatoria y a lo más que puede llegar, solicitar la del Consejo de Administración o realizarla directamente de estar facultado para que éste acordase convocar a la Junta supondría que la efectividad de su renuncia quedase al arbitrio del otro miembro de dicho Consejo. Si a ello se añade que en este caso, al tiempo de interponerse el recurso solicitando la reforma de la calificación, el 8 de enero de 1999, se justificó la convocatoria de la Junta general para el día 10 de diciembre de 1998, en cuyo primer

punto del orden del día figuraba la «renovación de cargos del Consejo de Administración», ha de concluirse que procedía la inscripción solicitada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión apelada.

Madrid, 19 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Lleida.

3743

RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada», Albacea Universal de la herencia de don Manuel Sanllehy Girona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Barcelona, don Antonio Pérez Vega, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de los recurrentes.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Urruela Sanllehy y don José Carlos Montoliu Sanllehy, en representación de la entidad «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada», Albacea Universal de la herencia de don Manuel Sanllehy Girona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Barcelona, don Antonio Pérez Vega, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de los recurrentes.

Hechos

I

En testamento autorizado el día 16 de marzo de 1978, don Manuel Sanllehy Girona, de vecindad civil catalana, instituyó herederos universales en una mitad del caudal a los hijos de su hermana Águeda, y en defecto de cualquiera de ellos a los respectivos hijos de los mismos, y en cuanto a la mitad restante a los hijos de su hermano Juan Bautista, y a falta de cualquiera de ellos también a los hijos respectivos de los mismos y en codicilo otorgado el día 25 de marzo de 1988 nombra Albacea de la herencia a la entidad «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada» en sus dos vertientes, tanto en la herencia libre como en los bienes procedentes de la herencia de su madre y que se hallan sujetos a la sustitución fideicomisaria condicional establecida por ésta en la cláusula séptima de su testamento que señala: «Respecto de los (...) bienes de mi pertenencia repartibles entre mis hijos (...) los sustituyo entre sí, recíprocamente, para el caso de morir alguno o algunos de ellos (...) sin hijos o hijas, nietos míos, uno o más, de legítimo matrimonio. En todo caso (...) quiero que mis nietos entren la sucesión por derecho de representación del hijo o hijos míos fallecidos...».

Fallecido el testador, «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada», en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, don Antonio Clavera Esteva el día 19 de marzo de 1997 realiza inventario de bienes, comprendiendo los de la herencia libre y los sujetos a fideicomiso, haciendo constar que «es de tener en cuenta que por ser las mismas personas y en la misma proporción (...) quienes han de recibir unos y otros bienes (...) el conjunto patrimonial recibido por todos ellos es de absoluta libre disposición».

En escritura otorgada ante el mismo Notario el día 19 de septiembre de 1997, la Entidad Albacea, representada por sus Administradores, don José Luis Urruela Sanllehy y don José Carlos Montoliu Sanllehy, vende a «Racan, Sociedad Anónima», que actúa representada por su Consejero delegado, don Jorge Clos Llobart una de las fincas comprendidas en el inventario inscrita a favor de don Manuel Sanllehy Girona y sujeta al fideicomiso. El día 21 de noviembre de 1997, todos los fideicomisarios, actuando en su propio nombre y por uno de ellos, declarado incapaz, su tutor, ratifican las escrituras de inventario y de venta manifestando que lo hacen teniendo en cuenta el punto de vista jurídico sostenido por el Registrador según el cual los bienes comprendidos en la herencia fideicomitada no puede sujetarlos el fiduciario a traba o condición alguna toda vez que los fideicomisarios no los reciben de él, sino del fideicomitente.

II

Presentados todos los anteriores documentos en el Registro de la Propiedad número 1 de Barcelona, se practicó la inscripción de la finca en cuestión a favor de los fideicomisarios en la proporción correspondiente en base a la escritura de inventario y de ratificación, y en cuanto a la escritura de compraventa, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito

el precedente documento, junto con escritura de ratificación otorgada ante dicho Notario de esta capital, don Antonio Clavera Esteva, el 21 de noviembre de 1997, sólo en cuanto a la participación de nueve décimas partes indivisas, en el tomo 3.608 del archivo, libro 393 de la sección 5.ª, folio 109, finca 1350, inscripción 18.ª; y suspendida la inscripción en cuanto a la restante décima parte indivisa de finca, perteneciente a don Manuel Sanllehy Segura, por no acreditarse la obtención de la correspondiente autorización judicial. Contra esta suspensión puede interponerse en el plazo de cuatro meses recurso gubernativo a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 a 132 de su Reglamento, y la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el plazo que señalan los mismos, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Barcelona, 15 de diciembre de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don José Luis Urruela Sanllehy y don José Carlos Montoliu Sanllehy, en su calidad de Administradores de la entidad «Fiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada», interpusieron recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegaron: Que el causante llamó a la herencia libre a las mismas personas que serían los beneficiarios del fideicomiso y en la misma proporción en que cada uno de ellos sucedería en el mismo, y por medio del albaceazgo universal del derecho catalán les facilitó el reparto del patrimonio creando un ente jurídico adecuado para realizar la difícil partición de los bienes herenciales, dada la importancia de las principales piezas del as global y la enorme variedad e importancia de las cuotas personales de los veinticuatro herederos. Que el preámbulo del Código de Sucesiones obliga al fideicomisario que resulte ser heredero del fiduciario a aceptar los actos de disposición realizados por éste, pero además, en este caso, el fiduciario les impone un sistema de realización de bienes que es mucho más facultad que carga, pues se encomienda a una sociedad de la que son sólo miembros de las dos ramas parentales lo mismo que sus Administradores, y que tendrá en cuenta el indicado equilibrio familiar de un 50 por 100 para cada rama. Que de acuerdo con el principio de libertad civil propio del Derecho Catalán, que es el primero a tener en cuenta para interpretar textos, leyes y documentos, la calificación de ser sustituida por el hecho de que la finación encomendada por el causante a su Albacea pueda ser cumplida con la extensión normal y necesaria para obtener el resultado óptimo de la distribución absolutamente racional y justa del haber hereditario entre los interesados. Que en la escritura de ratificación ya consta que por el heredero incapaz aceptó la herencia su tutor a beneficio de inventario, que es como puede hacerlo legalmente sin requisito distinto. Que conviene al interés general y común de los interesados en la herencia la sucesiva realización de los bienes como piezas enteras y completas, como es el caso de la venta de la finca objeto de la escritura calificada, y no es igual en el orden económico, ni para el incapaz ni para el resto de los herederos, venderla como pieza única y completa, para lo que sí se encontró comprador, que al haber tenido que vender cuotas a partes indivisas, con o sin intervención judicial.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que en el escrito de recurso no se alega ninguna razón jurídica que justifique la incorrección de la nota de calificación (suspensión de la inscripción de la venta en la décima parte indivisa del incapacitado por no acreditarse la debida autorización judicial) que es lo único contra lo que se puede recurrir, y por ello se entiende que debe rechazarse el recurso. Que independientemente de lo anterior, y en el aspecto doctrinal la facultad del testador de nombrar Albacea ha de limitarse exclusivamente a sus bienes (artículo 308 del Código de Sucesiones) y no puede extenderse a los bienes fideicomitidos, respecto de los cuales el fiduciario no puede marcar su destino «post mortem». En el presente caso, el fiduciario podía haber enajenado los bienes en los términos permitidos por el fideicomitente, pero al no haberlo hecho, y una vez ocurrido su fallecimiento, no puede realizar ninguna disposición a través de un pretendido Albacea cuyo nombramiento para este supuesto no autoriza el Derecho Catalán. Que el principio de libertad civil que, según el recurrente, inspira el Derecho Catalán, debe operar en todos los sentidos; con relación al fiduciario y a los fideicomisarios, los cuales podrían verse perjudicados por la actuación de un pretendido Albacea no previsto legalmente. Que no es admisible el argumento de los recurrentes relativo a que con el nombramiento de dicho Albacea y la venta realizada por el mismo se resolverían los problemas originados por la sucesión de una complejidad de bienes entre un grupo

numerosos de herederos, porque aparte de que tal complejidad no justifica el buscar una solución no respaldada jurídicamente, la realidad ha demostrado que no había tantas dificultades como se pretendía, ya que la finalidad que se trataba de conseguirse logró con el otorgamiento de una escritura complementaria, faltando sólo la autorización judicial correspondiente a la venta del incapacitado, lo cual puede solucionarse por la vía jurídica ortodoxa sin necesidad de recurrir a figuras más dudosas.

V

El Notario autorizante de la escritura de compraventa, don Antonio Clavera Esteva informó que el heredero fiduciario puede nombrar Albacea Universal no sólo respecto a los bienes de su herencia sino también respecto a los de la herencia sujeta a fideicomiso, puesto que los fideicomisarios son, a su vez, herederos del fiduciario en la misma proporción en que lo son de la herencia gravada y tal nombramiento no debe entenderse como una arbitrariedad ni como una actitud que excede de sus atribuciones, sino como el ejercicio normal de las facultades que le concede el Código de Sucesiones en su preámbulo y congruentemente con la supresión en aquel del párrafo segundo del artículo 209 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña. Además, el Albacea Universal nombrado tiene unas características personales de íntima vinculación parental con la fideicomitente y con los fideicomisarios y lleva consigo ventajas económicas para éstos.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste y relativas a que el fiduciario no puede nombrar Albacea Universal respecto a los bienes objeto de fideicomiso y en que el preámbulo del Código de Sucesiones invocado por los recurrentes debe ser puesto en relación con los artículos 217, 241 y 242 de dicho texto, y no supone la imposición al fideicomisario, que resulte ser heredero del fiduciario, de la obligación de aceptar, en todo caso, las transmisiones de los bienes fideicomitidos, sino que revela la atribución de la facultad de optar entre la aceptación de la herencia del fiduciario con la obligación de admitir en este caso las transmisiones de los bienes fideicomitidos efectuadas por el fiduciario, o bien renunciar a la herencia de este último y exigir la entrega de todos los bienes fideicomitidos, y tal opción no puede ser ejercitada respecto de los bienes de los incapacitados sin autorización judicial pues en el fondo implica la enajenación de bienes inmuebles. En el presente caso los fideicomisarios pueden ratificar la venta del inmueble hecha por el Albacea Universal nombrado por el fiduciario, pero respecto a las cuotas indivisas del heredero incapaz es necesaria autorización judicial conforme a los artículos 62.a) y 64 de la Ley 39/1991, de 30 de diciembre.

VII

Los recurrentes apelaron el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de abril de 1997, 10 de marzo y 25 de septiembre de 1998, y 24 de abril y 13 de mayo de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes.

Se inscribe en el Registro una finca sujeta a fideicomiso catalán «si sine liberis decesserit»;

El fiduciario nombra en codicilo Albacea Universal a una sociedad limitada, expresando que tal nombramiento se hacía no sólo para los bienes propios, sino también para los sujetos al fideicomiso.

El Registrador, entendiendo que tal nombramiento no es válido en cuanto a los bienes sujetos al fideicomiso, inscribe la finca a nombre de los sobrinos del testador, herederos testamentarios, que a la vez son los fideicomisarios, siendo uno de ellos incapaz sometido a tutela.

Se presenta en el Registro escritura de venta por la que la Albacea vende la finca objeto del recurso, acompañada de otra de ratificación otorgada por los herederos y el tutor del incapaz.

El Registrador inscribe respecto a las participaciones indivisas de las que son titulares los herederos capaces suspendiendo la parte correspondiente al incapaz por falta de autorización judicial.

Se recurre alegando que el fiduciario en la legislación catalana tiene facultades para nombrar Albacea Universal no sólo respecto de los propios bienes, sino también de los sujetos al fideicomiso.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia desestima el recurso por entender que, en la legislación catalana, no puede nombrarse por el fiduciario Albacea Universal cuyas facultades abarquen la venta de los bienes sujetos al fideicomiso.

Contra el Auto Presidencial se recurre ante este Centro Directivo.

2. Si se tiene en cuenta que el problema básico planteado y que es objeto de discusión es el de la posibilidad de que el fiduciario en un fideicomiso catalán «si sine liberis decesserit» pueda nombrar Albacea Universal con facultades para enajenar los bienes sujetos al fideicomiso, y que tal problema debe resolverse acudiendo a la legislación civil especial de Cataluña, la aplicación del mandato normativo contenido en la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial impide a esta Dirección General entrar a revisar la decisión del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, que ha devenido firme.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso interpuesto, devolviendo el expediente al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

Madrid, 20 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

3744

RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen Díaz Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orotava-Tenerife, don José Félix Merino Escartín, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Juan Antonio López de Vergara Méndez, en nombre de doña María del Carmen Díaz Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orotava-Tenerife, don José Félix Merino Escartín, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 24 de junio de 1970, mediante escritura pública autorizada por don don Vicente Leis Vidal, Notario de La Orotava, doña María del Carmen Díaz Hernández y sus hermanos, vendieron a la Comunidad de Aguas Barranco del Cerrudo, previa segregación de otro de mayor cabida, el siguiente inmueble: «Trozo de terreno, sito en el término municipal de La Orotava y punto que dicen Las Llaves que mide 200 metros cuadrados». En la citada escritura se hace constar: «... Segundo.—Los señores Díaz Hernández... autorizan en este acto a la Comunidad Barranco del Cerrudo, a atravesar el subsuelo de la totalidad de la finca descrita con galerías subterráneas en cualquier dirección para el alumbramiento y aprovechamiento de las aguas que discurran por dicho subsuelo en la forma que la comunidad estime más conveniente...» «Tercero.—Se hace constar y se pacta expresamente por los señores comparecientes que si en el plazo de cinco años, contados desde esta fecha, no se llevaran a efecto por la Comunidad los trabajos antes aludidos, o si realizados, hubiesen de ser abandonados por resultar infructuosos, la propiedad absoluta y en pleno dominio del trozo de terreno objeto de este contrato revertirá a manos de sus propietarios, señores Díaz Hernández...»

En autos de juicio de cognición 140/96, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de La Orotava, a instancia de doña María del Carmen Díaz Hernández y sus hermanos contra la Comunidad de Aguas de Barranco de Cerrudo, sobre resolución del contrato de compraventa antes referido, habiéndose allanado la compradora, fue dictada Sentencia con fecha 10 de octubre de 1996 en la que se estima la demanda y se declara resuelto el contrato de compraventa suscrito entre las partes con fecha 24 de junio de 1970, por cumplimiento de la condición resolutoria y que procede la reversión a manos de la actora y sus hermanos, de la propiedad absoluta y en pleno dominio del trozo de terreno objeto del mismo, sin que éstos tengan que abonar nada por los trabajos que se

hayan realizado y, asimismo, dejar sin efecto la autorización de perforar el subsuelo de la total finca, y también se acuerda la inscripción de la finca a favor de los hermanos Díaz Hernández en el Registro de la Propiedad, cancelando mediante el oportuno mandamiento las inscripciones o autorizaciones posteriores.

II

Presentado el correspondiente mandamiento de fecha 26 de diciembre de 1996, en el Registro de la Propiedad de La Orotava, fue calificado con la siguiente nota: «Inscrito el dominio de esta finca al folio 99, libro 354 del Ayuntamiento de La Orotava, inscripción 2.ª Suspendida la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A) y B), obrantes al folio 99 del libro 354 de La Orotava, finca 12.003-N, porque no consta que los titulares de las mismas hayan sido ni demandados ni citados en el procedimiento que motivó el presente título, no habiéndose acreditado el hecho del que dimanaría la resolución, la cual se ha declarado por mero allanamiento del demandado que, a su vez, es la persona contra la que se dirigen los procedimientos que motivaron los embargos anotados, máxime cuando, al practicarse la demanda ya existían los asientos que ahora se pretende cancelar. Todo ello conforme a los artículos 1.3, 23, 37, 28, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, 100 y 175 de su Reglamento y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1996. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado expresamente. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha. La Orotava, 3 de noviembre de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Letrado don Juan Antonio López de Vergara Méndez, en nombre de doña María del Carmen Díaz Hernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alego: 1. Que conforme a lo declarado en la Resolución de 23 de septiembre de 1996, la resolución del contrato sinalagmático por incumplimiento tiende a cancelar desde un principio los efectos de lo convenido, colocando a los intervinientes en la misma situación en que se hallarían si el pacto no se hubiere celebrado, efecto que opera «ex tunc», y que lleva consigo la obligación de restituir a cada parte lo que haya recibido de la otra por razón de vínculo obligacional, lo que significa que la obligación se extingue como si nunca hubiese tenido existencia, sin perjuicio del respeto de los derechos de terceros adquirentes de buena fe, y la resolución del contrato supone la resolución de la obligación contraída, no sólo para el futuro, sino con carácter retroactivo, con la consecuencia de reintegrarse cada contratante de sus prestaciones por razón de negocio, cual sucede en los casos de nulidad y rescisión y en la condición resolutoria expresa del artículo 1.123 del Código Civil (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1962, 21 de noviembre de 1963, 14 de marzo de 1964, 16 de octubre de 1967 y 31 de mayo de 1985). 2. Que conforme a lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1980, los créditos anotados preventivamente en el Registro en virtud de mandamiento judicial por embargo, secuestros o ejecución de sentencia, sólo tienen preferencia en cuanto a créditos posteriores, según el artículo 1.923, apartado 4.º del Código Civil, pues la anotación preventiva de embargo no da al acreedor que la obtiene, preferencia alguna respecto de otras anteriores, ya que no crea ningún derecho. La anotación no altera la naturaleza de las obligaciones, ni convierte en hipotecaria la que no tenía antes ese carácter, pues su efecto único es que el acreedor que la obtenga sea preferido en cuanto a los bienes anotados solamente en cuanto a los acreedores que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 y 19 de octubre de 1981). Que tampoco se puede invocar la condición de extraño adquirente quien anota la traba del embargo con pleno conocimiento del contenido registral y por tanto de la pendencia de una condición resolutoria que impediría el juego del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, realizado el evento resolutorio se extingue la titularidad condicionada, con la plena retroacción de los efectos prevista en los artículos 1.120 y 1.123 de Código Civil y, por tanto, la ineficacia de los actos realizados «medio tempore» en la medida que limiten el derecho que surge con el cumplimiento de la condición (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1983). 3. Que la Resolución de 19 de noviembre de 1996 que se cita en la nota de calificación, trata de un supuesto distinto del presente. Que ha de señalarse que la nota