

1. Formalizados en una misma escritura pública cuatro contratos de compraventa en ejecución de una sola sentencia que así lo ordenó, y a cuyo otorgamiento concurre en nombre de la parte demandada y por su rebeldía el Juez, opone a su inscripción la nota recurrida un defecto que, en realidad, cabe desglosar en dos: de una parte, la falta de cobertura por la fe pública notarial de que la totalidad de hechos relacionados en la parte expositiva de la escritura se corresponden con el contenido de los autos, y, de otra, la falta de testimonio del concreto contenido de la pretensión de cada demandante como «requisito imprescindible —se dice— para calificar la congruencia entre la demanda y la sentencia». Hay un último párrafo en la nota que no parece sino una justificación de los defectos invocados.

2. En orden al primero de tales defectos, ha de tenerse en cuenta que la parte expositiva de las escrituras públicas está destinada a recoger las manifestaciones de los comparecientes sobre los hechos y circunstancias que sirven de base a las posteriores declaraciones de voluntad o prestaciones de consentimiento que son el contenido propio de las estipulaciones. Resulta evidente que en casos como el presente, en que la parte dispositiva de la escritura tiene como objeto el dar cumplimiento en fase de ejecución a una sentencia judicial, la relación de tales antecedentes no queda a la libre configuración de los comparecientes, sino que ha de ajustarse a lo que determina el posterior otorgamiento, lo cual no es óbice a que también pueda recoger manifestaciones unilaterales de alguno de ellos que puedan tener relación con el otorgamiento. Ahora bien, si el Reglamento Notarial (cifr. artículos 170 y siguientes) admite que el contenido de la parte expositiva de la escritura sea el resultado tanto del contenido de los documentos que se aporten al Notario como de las manifestaciones verbales de los comparecientes, no hay regla especial que imponga en este caso otra forma de proceder. El Notario ha testimoniado literalmente el fallo de la sentencia a la que se da ejecución, elemento de singular importancia para calificar la legitimación del Juez en su intervención, tanto por lo que se refiere a la representación en que lo hace, la de la parte procesal que con su rebeldía obstaculizaba la ejecución del fallo, como el alcance de la misma, limitado como ha de estar a la ejecución de lo acordado, todo ello sujeto a calificación registral, no del fallo en sí, lo que está vedado al Registrador (cifr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), sino como englobado dentro del concepto genérico de capacidad de los otorgantes que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria sí sujeta en todo caso a calificación. El resto de los antecedentes, si bien normalmente se extraerán de los propios autos, nada obliga a que así se haga y menos por vía de testimonio de los mismos, con la prevención, caso de que sea parcial, de que asevere el Notario que en lo omitido no hay nada que amplía, restrinja o, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita, exigencia que tan sólo aparece contemplado en el artículo 166 del Reglamento Notarial con relación a aquellos documentos que acrediten la representación de los comparecientes. Si el exponen, en plural, es fruto de las manifestaciones comunes de los comparecientes, entre ellas están las del propio Juez, que de este modo asume como correcta la relación de los hechos expuestos con el contenido de los autos a que se refieren y con el alcance probatorio que a sus declaraciones atribuye el párrafo segundo del artículo 1.218 del Código Civil.

3. El segundo de los defectos de la nota, en la que se señala como tal la falta de claridad y precisión del contenido de la pretensión de cada demandante, si se entendiese limitado al concreto objeto que señala dicha nota, «calificar la congruencia entre la demanda y la sentencia», debería rechazarse de plano, pues, como se apuntó, supondría hacer extensiva la facultad calificadora a los fundamentos y congruencia del fallo de la sentencia, extremos absolutamente vedados a aquélla. Pero es lo cierto que el propio recurrente, el informe de la Registradora y el auto apelado viene a reconocer otro alcance a tal exigencia, cual es la necesidad de precisar cuáles sean los elementos esenciales de cada uno de los negocios que se formalizan. Debe tenerse en cuenta que en el presente caso, en que la formalización pública lo es simultáneamente de cuatro compraventas diferentes, aun cuando estamos en presencia de un solo título formal o documento, lo que ha de ser objeto de inscripción son cuatro títulos materiales o negocios jurídicos de compraventa independientes, en la inscripción de cada uno de los cuales han de reflejarse sus particulares circunstancias de objeto, adquirente, fecha (artículo 9, 6.ª, de la Ley Hipotecaria) y precio (artículo 10 de la misma Ley). Y si bien en el primero de los expositivos de la escritura se relacionan las fechas y los precios de cada una de las compraventas anteriormente realizadas en forma privada, lo es a través de remisiones como «las fincas que luego se dicen» o «en favor de quienes se señalará», fechas y precios «respectivos», fórmulas que no brindan la adecuada claridad en cuanto a las circunstancias específicas de cada negocio que ha de recoger su respectiva inscripción, lo que constituye un defecto a efectos de su inscripción, conforme resulta del párrafo

segundo del artículo 98 del Reglamento Hipotecario, máxime si se tiene en cuenta que, posteriormente, en la parte dispositiva, no se sigue en la formalización de cada compraventa el mismo orden con que han sido descritas las fincas ni relacionados los compradores tanto en la comparcencia como en el fallo de la sentencia que se ha transcrito.

Esta Dirección General acuerda desestimar el recurso, confirmando el auto apelado que refrendó el defecto a que se refiere el último de los fundamentos de derecho que preceden.

Madrid, 17 de febrero de 1994.— El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

## 6599

*RESOLUCION de 28 de febrero de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Julián Caballero Aguado en representación de «Promociones y Construcciones del Golf II, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador a inscribir dos escrituras de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don Julián Caballero Aguado en representación de «Promociones y Construcciones del Golf II, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Pozuelo de Alarcón a inscribir dos escrituras de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

### HECHOS

#### I

Por sendas escrituras, autorizadas ambas por el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios el 11 de mayo de 1990 con los números 2.590 y 2.591 de su Protocolo, las compañías mercantiles «Construcciones y Promociones del Golf II, Sociedad Anónima», por la primera y «Promociones y Construcciones del Golf, Sociedad Anónima», por la segunda, compraron a «Tierras de Boadilla, Sociedad Anónima», diversas fincas en término de Boadilla del Monte. Consta en la primera de dichas escrituras, en su expositivo II, que sobre las citadas fincas junto a otras más colindantes de éstas y que también adquirirá «Promociones y Construcciones del Golf II, Sociedad Anónima», de «Tierras de Boadilla, Sociedad Anónima», se pretende por aquélla la construcción de un campo de golf con sus instalaciones anexas y complementarias, para lo cual se están realizando las gestiones y trámites oportunos a fin de obtener las correspondientes licencias y autorizaciones administrativas por parte de la Comunidad Autónoma de Madrid, dada la calificación de suelo no urbanizable de dichas fincas que seguirá subsistiendo aun cuando se obtengan dichas autorizaciones. El precio de la compraventa se distribuyó en tres fracciones, una cuyo importe se confiesa recibido, otra que habría de pagarse a los doce meses a contar desde la fecha en que por la Consejería de Política Territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid se autorice con carácter definitivo en dichas fincas la construcción de un campo de golf e instalaciones anexas; complementarias a que se ha hecho mención, y la tercera a los dieciocho meses a contar desde la fecha de la autorización mencionada. En la Estipulación Tercera a) se estableció que: «Si la Comunidad Autónoma de Madrid no autorizase por la razón que fuera la construcción del citado campo de golf y sus instalaciones complementarias en los terrenos o fincas descritos en el expositivo I, las partes según intervienen convienen de mutuo acuerdo y para este supuesto dar por resuelto este contrato y que «Tierras de Boadilla, Sociedad Anónima», recupere la propiedad de los terrenos objeto de este contrato en la parte proporcional a la superficie que aún no estuviese pagada, quedando de propiedad de «Promociones y Construcciones del Golf II, Sociedad Anónima», la superficie equivalente a las cantidades ya pagadas. La superficie que corresponda a cada partes en este supuesto, se distribuirá equitativamente y procurando que su adjudicación por fincas registrales no perjudique a ninguna y en caso de discrepancia, las partes se someten a arbitraje de equidad con renuncia a cualquier otra fórmula para dirimir tal discrepancia si se produjese». En la Estipulación Cuarta se convino que: «Sin perjuicio de lo anterior, las partes convienen una cláusula resolutoria expresa del artículo 1.124 del Código Civil para el caso de que la compradora no pague las cantidades aplazadas a que se ha hecho referencia en la cláusula Segunda, apartados b) y c). Si ello sucediera, la vendedora requerirá a la compradora para

que haga efectivas las cantidades pactadas y si no lo hiciera en el plazo de quince días, el presente contrato quedará resuelto y la vendedora retendrá en su poder las cantidades recibidas a cuenta en concepto de indemnización de daños y perjuicios, debiendo la compradora poner a disposición de aquélla las fincas objeto de esta compraventa».

## II

Presentadas copias de ambas escrituras en el Registro de la Propiedad número 2 de Pozuelo de Alarcón, se suspendió su inscripción, extendiéndose al pie de la número 2.590 la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente documento por los siguientes defectos subsanables: 1.º No constar la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de nombramiento de Consejero-Delegado de la sociedad vendedora. 2.º No constar la cifra del capital social de la sociedad compradora a los efectos, en su caso, de la aplicación del artículo 41 de la Ley de Sociedades Anónimas. 3.º No determinarse plazo para la presentación de la solicitud de la autorización a que se refiere el expositivo II, ni acreditarse tal presentación, con lo que no se establece plazo para el inicio de la eficacia de las cláusulas resolutorias constituidas en favor de la sociedad vendedora, quedando la eficacia de la resolución del contrato de compraventa y de su pago a la voluntad de la sociedad compradora, en contra de lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, no pudiendo tampoco inscribirse en toda su extensión dicha garantía en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. 4.º No distribuirse el precio aplazado de la compraventa entre las distintas fincas objeto de la misma en contra de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. 5.º No determinarse qué fincas, en pago del precio recibido, quedarán en poder de la sociedad compradora en el caso de resolución, lo que va en contra del principio de especialidad, que protege a posibles terceros. 6.º Remitirse la estipulación 4.ª al artículo 1.124 del Código Civil, cuando en realidad por el tenor de la misma debe referirse al artículo 1.504 del mismo texto legal. Tomada anotación preventiva de suspensión en los lugares que indican los cajetines consignados al margen de las respectivas descripciones de las fincas. Contra esta nota de suspensión podrá entablarse recurso gubernativo en el plazo y forma que establecen los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Pozuelo de Alarcón a 30 de diciembre de 1992. El Registrador». Hay una firma ilegible».

## III

El citado Procurador, actuando en nombre y representación de «Promociones y Construcciones del Gol II, Sociedad Anónima», lo que acredita con copia del poder que aparece incorporado al expediente, interpuso recurso gubernativo contra las notas de calificación de ambas escrituras, en base, por lo que a la nota transcrita se refiere, a los siguientes argumentos: En cuanto al primero de los defectos, que debe entenderse convalidado al haberse tomado anotación preventiva de demanda de resolución de contrato por parte de la entidad vendedora. En lo referente al tercero, que no queda supeditada la validez y cumplimiento del contrato a la voluntad de uno de los contratantes, sino a un acontecimiento futuro e incierto que depende de la decisión de un tercero; si la Consejería competente de la Comunidad Autónoma no autoriza la construcción del campo de golf, bien por no presentación de la documentación o por razón de demora en su presentación, no puede concluirse que el documento no sea inscribible pues en definitiva la resolución se condiciona a que los terrenos cumplan el fin para el que se consideran destinados. En relación con el cuarto de los defectos ha de tenerse en cuenta que si bien registralmente las fincas vendidas aparecen diferenciadas, en realidad están unidas resultando a efectos reales una sola finca. El mismo argumento se esgrime en relación con el quinto de los defectos, añadiendo que si existiera resolución contractual no necesariamente la entidad compradora habría de quedarse con parte del terreno habida cuenta de la sumisión pactada al arbitraje de equidad. En cuanto al sexto defecto que resulta irrelevante la remisión al artículo 1.124 del Código Civil en lugar de hacerlo al artículo 1.504 dado que según reiterada Jurisprudencia ambos preceptos no se eluden entre sí sino que se complementan, de suerte que este último será operante en el caso de que el vendedor ejercite su pretensión. En cuanto al segundo defecto, alega que se subsanará con la presentación de la pertinente certificación registral.

## IV

El Registrador emitió informe reglamentario en defensa de la nota en el que, tras hacer constar que en realidad se ha interpuesto un solo recurso, y así se ha admitido, contra dos notas de calificación distintas, alegó en defensa de la que ahora interesa lo siguiente: En relación con el primero de los defectos, que no puede tenerse en cuenta en el recurso

gubernativo un documento que no ha sido aportado en el momento de la calificación, aparte de ser incierto que se haya tomado anotación preventiva de demanda de resolución de contrato sino tan sólo un asiento de presentación que nada aclara sobre la acción entablada por la sociedad vendedora. En lo tocante al tercer defecto, que condicionado resolutoriamente el contrato a la obtención de determinada autorización no se establece ningún plazo para su obtención, con lo que el vendedor no podrá ejercitar la resolución ya que instado su cumplimiento a la compradora, ésta podrá alegar que aún no ha solicitado la autorización pero que va a hacerlo, con lo que se aplazaría el cumplimiento contractual indefinidamente; con ello se vulneran los artículos 1.115 1.256 del Código Civil pues el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del deudor; que a ello ha de añadirse la necesaria claridad de los asientos registrales que exige, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que las condiciones resolutorias contienen claramente, sin ambigüedades ni confusionismos que provoquen perjuicios a terceros, y si se tiene en cuenta que en la inscripción de una venta con condición resolutoria se inscriben en realidad dos derechos, el del comprador, y el del vendedor a resolver, este último quedaría vacío por mucho que constase en el Registro al no ser posible su ejercicio por el titular al depender de la voluntad del vendedor. En orden al cuarto defecto es claro que si se venden varias fincas con aplazamiento de pago de parte del precio ha de cumplirse con la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria distribuyendo el precio, sin que quepa admitir el argumento de que en la realidad constituyen una sola. Que la estipulación sobre la que versa el quinto defecto adolece de falta de claridad por cuanto se conviene que lo que quede en poder del comprador no sea una finca o varias, sino una superficie que tanto puede ser una finca o parte de ella como otra u otras, lo que crea una total indeterminación del juego de la cláusula resolutoria respecto de terceros que adquieran algún derecho sobre las fincas objeto de compraventa, terceros que quedan totalmente al margen de la solución arbitral convenida entre las partes. Finalmente, que la remisión hecha a efectos resolutorias al artículo 1.124 del Código Civil podría crear confusionismo sobre su alcance y efectos registrales.

## V

Recabado informe del Notario autorizante, éste se manifestó en el siguiente sentido: En cuanto al primer defecto, que anotada demanda formulada por la vendedora, en ella consta que está inscrito el nombramiento y puede el Registrador examinar el documento correspondiente y tenerlo en cuenta en su calificación. En lo que respecta al tercero de los defectos, que en ningún sitio se dice que deba ser el comprador el que lleve a cabo los trámites y gestiones tendentes a lograr el cumplimiento de la condición y mucho menos que se prohíba a la vendedora coadyuvar a ello, máxime teniendo en cuenta que la actuación urbanística es pública; no queda al arbitrio de una de las partes su cumplimiento y si bien hay una indeterminación temporal ello se debe a que por la propia naturaleza del evento no se puede predeterminar. En relación con los defectos cuarto y quinto que han de modalizarse los requisitos formales en atención a la causa sustantiva de Derecho Civil reflejada en los libros registrales, debiendo tenerse en cuenta la incidencia del Derecho urbanístico sobre la propiedad privada, del mismo modo que en tantas ocasiones la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha tomado en cuenta las peculiaridades del objeto o del derecho para suavizar las exigencias del sistema hipotecario; al tratarse de una finca compuesta por un conjunto de parcelas que son objeto de compraventa sin saber a cuáles alcanzará y con qué calificación la autorización para la construcción del campo de golf pretendido se hace muy difícil fijar un precio individualizado para cada una al no saberse su valor futuro, lo que justifica una cierta excepción de la norma hipotecaria tanto en la exigencia de distribución del precio aplazado como en la determinación de la superficie que de resolverse el contrato deberá restituirse. Y por lo que se refiere a la remisión al artículo 1.124 del Código Civil, que ningún obstáculo parece existir para que la voluntad de las partes eleve a *conditio facti* lo que la Ley configura como *conditio iuris*.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó Auto desestimando el recurso y conformando las notas recurridas a excepción del sexto defecto de la nota transcrita que revocó al entender, en base a la moderna doctrina superadora de meros formalismos cuando está clara la voluntad de las partes, que la claridad de la cláusula contractual no deja dudas sobre cuál sea aquella voluntad pese al error en ella padecido.

## VII

El recurrente se alzó frente al Auto presidencial insistiendo en sus argumentos sobre la ratificación tácita del contrato por la vendedora al

solicitar su resolución, la posibilidad de suplir a través del artículo 1.128 del Código Civil la indeterminación del plazo para el cumplimiento de la condición pactada, y la existencia de una sola finca vendida en la realidad, circunstancia que debe prevalecer frente a la situación tabular.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.115, 1.117, 1.118, 1.128 y 1.256 del Código civil; 141.2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 9.2, 11, 13, 82 y 243 de la Ley Hipotecaria y 112.1 y 175.6 de su Reglamento.

1. Lo primero que en la resolución del presente recurso ha de plantearse es la procedencia o no de su admisibilidad. Presentadas en el Registro dos escrituras en cada una de las cuales se formaliza un negocio independiente, pues distintos son el comprador, objeto y precio en cada caso, coincidiendo tan sólo en la identidad del vendedor, son objeto de calificación por separado, lo que se traduce en la nota puesta al pie de cada una de ellas. El Procurador que interpone el recurso lo hace simultáneamente contra ambas notas, si bien tan sólo invoca y acredita con el poder que obra en el expediente la representación de «Promociones y Construcciones del Golf II, Sociedad Anónima», que es la compradora tan solo en una de aquellas escrituras, en concreto la número 2.590/1990 del Protocolo del Notario señor Muñoz de Dios. Sin entrar ahora a considerar la procedencia o no de admitir un solo recurso contra dos notas de calificación autónomas es lo cierto que, en relación con la nota de calificación de la escritura número 2.591/1990 del mismo Protocolo, no concurre en el recurrente ninguno de los supuestos que conforme al artículo 112.1 del Reglamento Hipotecario le legitiman para entablar recurso gubernativo, pues ni la sociedad que representa es aquella a cuyo favor debería practicarse la inscripción suspendida, ni resulta que tenga interés conocido en asegurar los efectos de la misma, ni ostenta notoriamente ni acredita de forma auténtica la representación de quienes en ella son transferente o adquirente, por lo que ha de declararse improcedente la admisión del recurso que tuvo lugar en cuanto a ella.

2. Centrados ya en la nota de calificación de la escritura número 2.590/1990, al no haber sido propiamente recurrido el defecto segundo, y revocado por el auto presidencial el sexto sin que por el Registrador se haya apelado, queda concretado el presente recurso en resolver sobre los otros cuatro, ordinales primero, tercero, cuarto y quinto de dicha nota.

3. En el primero de los defectos se señala como tal la falta de acreditación de la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del Consejero-Delegado que interviene en representación de la sociedad vendedora. Supeditada por el artículo 141.2 de la Ley de Sociedades Anónimas la eficacia de la delegación de facultades del Consejo de administración y de la designación del o de los administradores que hayan de ocupar tal cargo a su inscripción en el Registro Mercantil, no cabe sino confirmar la existencia de tal defecto, sin que quepa admitir el argumento del recurrente de que el Registrador debió apreciar la existencia de una ratificación tácita de la compraventa por parte de la sociedad vendedora a la vista del mandamiento presentado para la anotación preventiva de la demanda por la que la misma sociedad solicita la resolución del contrato. Y ello por cuanto, con independencia de la posible eficacia que en orden a tal ratificación pudiera darse a dicha demanda, lo cierto es que tal mandamiento consta presentado en el Registro en fecha 1 de marzo de 1993, más de tres meses después de la fecha en que tuvo lugar la calificación, 30 de diciembre de 1992, siendo evidente que no pudo el Registrador tener a la vista el documento del que pudiera derivarse esa tácita ratificación que se alega en el momento de calificar.

4. En el tercero de los defectos se cuestiona en realidad la propia validez de la condición a que queda supeditada la resolución del contrato en los términos en que aparece configurada. Entiende el Registrador que la falta de fijación de un plazo para solicitar la licencia o autorización administrativa para la construcción de un campo de golf en los terrenos transmitidos, y cuya denegación es el evento que se establece como elemento condicionante de la subsistencia de la relación contractual, equivale a dejar a la voluntad del comprador la consumación o resolución del contrato, contraviniendo así la prohibición del artículo 1.256 del Código Civil.

La regla general contenida en dicho precepto aparece particularizada, cuando de condiciones se trata, en el artículo 1.115 del propio Código que sanciona la nulidad de la obligación sujeta a una condición cuyo cumplimiento dependa de la exclusiva voluntad del deudor. La propia literalidad de ambas normas —«arbitrio» en un caso, «exclusiva voluntad» en otro, unido a la gravedad de las sanciones validez y nulidad— ha dado lugar a una interpretación restrictiva de las mismas y la habitual distinción entre la condición puramente potestativa, basada en la pura arbitrariedad, y la simplemente potestativa, en la que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se haya apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición

no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado. No cabe, por tanto, calificar de puramente potestativa la condición que se analiza desde el momento en que su posible cumplimiento depende directamente de la decisión de un tercero, la autoridad administrativa llamada en ejercicio de sus competencias de ordenación territorial y control de su legalidad a conceder o denegar la autorización o licencia para la construcción pretendida, y ni tan siquiera de una forma indirecta queda a la voluntad de una de las partes, pues la solicitud de aquella autorización o licencia —que en este caso parece ser la exigida por el artículo 16, 3, 2.º del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana— ni es un acto de pura arbitrariedad del comprador, ni se configura como obligación específica a cargo del mismo, de suerte que bien puede ser instada tanto por el vendedor como por cualquier tercero dado que la iniciativa en tal sentido no está condicionada al derecho de propiedad o cualquier otro sobre los terrenos afectados.

Cuestión distinta, apuntada por el Registrador en su nota, es la de si una condición como la convenida puede tener acceso al Registro pese a su validez pues, como es bien sabido, si la validez sustantiva de un negocio es presupuesto de su inscripción, no todo negocio válido es necesariamente inscribible, ya que para ello ha de adecuarse a las exigencias del sistema registral cuya finalidad última es brindar seguridad jurídica. La condición pactada es incierta no sólo en lo relativo a si el evento puede producirse o no, sino también en cuanto al momento en que ello pueda tener lugar —*incertus an et incertus quando*—. No se fija un plazo temporal para que la Administración se pronuncie, no se supedita ese pronunciamiento a la ordenación vigente o a la que pueda existir en un futuro, y queda en una nebulosa el significado de la expresión «por la razón que fuera» referido a la negativa de la autorización o licencia, pues de no ajustarse tal razón a criterios de legalidad siempre cabría sujetarla a la revisión jurisdiccional correspondiente. Habrá de acudirse, por tanto, a la solución que brindan los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil y que tan discutida resulta por la doctrina. Al ser una condición positiva —su cumplimiento supone un cambio de la situación actual—, la solución del primero de tales preceptos, derivada de la que adoptara el artículo 1.176 del Código Civil francés, supondría dejar indefinidamente en suspenso la relación jurídica condicionada pues en ningún momento habría certidumbre indubitada sobre si la condición llegará o no a cumplirse, y de aplicarse la solución del segundo de tales preceptos, prevista en principio tan sólo para las condiciones negativas, el reputarla cumplida en el plazo «que verosíblemente se hubiera querido señalar atendida la naturaleza de la obligación», nos encontraríamos ante la necesidad de interpretar la voluntad de las partes integrándola por la vía del artículo 1.128 del propio Código. Ninguna de tales soluciones parece que tenga cabida en el sistema registral destinado a dar certeza a las relaciones jurídicas inmobiliarias y, en base a ella, seguridad a los terceros. Ni las titularidades en permanente situación de pendencia, ni aquellas en que la duración de tal situación, debiendo ser temporal, no esté predeterminada por la Ley o la voluntad de las partes de suerte que ésta haya de inferirse a posteriori, reúnen lo requisitos de certeza que la publicidad registral demanda.

5. El cuarto de los defectos de la nota recurrida aprecia como tal la falta de distribución entre las fincas vendidas del precio que queda aplazado y a cuyo impago se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora. No se cuestiona en la nota la validez del pacto resolutorio ni la facultad del vendedor de optar por la resolución total del contrato en caso de impago del precio aplazado. El problema se centra en si tal pacto es inscribible, y en consecuencia oponible a terceros, sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas. Y a este respecto la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad. La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario demanda que el tercero pueda saber si cada una de las concretas fincas vendidas está sujeta o no a la acción resolutoria por impago del precio, si posteriormente ha quedado total o parcialmente liberada de la misma por imputación al precio de que respondía de pagos parciales posteriores, o cuál sea la cantidad que presumiblemente le corresponderá percibir de aquella que, en caso de resolución, venga obligado a devolver el vendedor. Carece de toda base la argumentación de que las fincas vendidas forman en realidad una sola pues, de ser así, el problema podría haberse obviado con la agrupación previa de todas ellas de suerte que fuera la total y única finca transmitida la que, sin perjuicio de las secuelas de

la existencia de cargas preferentes sobre alguna de las agrupadas, garantizase a través del pacto resolutorio el pago del precio aplazado.

6. Similares argumentos, al estar implicados los mismos principios hipotecarios, han de traerse a colación para resolver el quinto de los defectos de la nota recurrida. Se establece que en caso de resolución del contrato por cumplimiento de la condición resolutoria pactada, la no concesión de la autorización o licencia ya vista, recuperará la vendedora solamente una parte de la superficie vendida proporcional al precio que estuviera pendiente de pago, quedando el resto en poder de la compradora. No afecta, por tanto, aquella condición a todas las fincas transmitidas de suerte que, como con razón argumenta el Registrador, ya existe, desde el momento inicial en que se ha pagado parte del precio, una determinada superficie libre del efecto resolutorio de aquella condición. Si esa superficie vendida está constituida por varias fincas registralmente independientes y el principio de especialidad impone que en la inscripción relativa a cada una de ellas conste la extensión y condiciones del derecho que se inscriba como requisito de su oponibilidad a terceros (art. 243 en relación con los 9.2 y 13 de la Ley Hipotecaria) resulta evidente la necesidad de precisar cuáles de ellas quedan sujetas a tal condición y cuáles no. Sólo así el tercero podrá saber si los efectos de la posible resolución acarrearán o no la cancelación de su derecho inscrito o anotado con posterioridad de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y la regla 6.ª del artículo 175 de su Reglamento.

Por todo ello, esta Dirección General acuerda: 1.º Revocar el auto apelado en cuanto admitió el recurso gubernativo contra la nota de calificación de la escritura autorizada el 11 de mayo de 1990 por el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios con el número 2.591 de su Protocolo. 2.º Confirmar el mismo Auto en cuanto a los defectos 1.º, 3.º, 4.º y 5.º de la nota de calificación de la escritura de igual fecha número 2.590 de Protocolo, únicos apelados.

Madrid, 28 de febrero de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

Resultando que en virtud de la Resolución antes mencionada, la Consejería de Trabajo y Asuntos Sociales de la Generalidad Valenciana ha procedido a dar de baja y cancelar en el Registro a la citada empresa como sociedad anónima laboral desde la fecha de la Resolución;

Resultando que de acuerdo con el artículo 21.1, a), de la Ley 15/1986, de 25 de abril, para disfrutar de beneficios fiscales, las sociedades anónimas laborales han de estar inscritas y no descalificadas en el citado Registro;

Resultando que de conformidad con el artículo 5.º, 3, del Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre, sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las sociedades anónimas laborales, en virtud de lo dispuesto en la Ley 15/1986, de 25 de abril («Boletín Oficial del Estado» de 3 de enero de 1987), una vez recibida certificación de la Resolución determinante de la baja en el Registro de Sociedades Anónimas Laborales, el Ministerio de Economía y Hacienda dictará Orden para la pérdida de los beneficios tributarios concedidos con anterioridad;

Vistos la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales; el Real Decreto 2696/1986, de 19 de diciembre, sobre tramitación de la concesión de beneficios tributarios a las sociedades anónimas laborales, y demás disposiciones de aplicación;

Considerando que se cumplen los requisitos previstos en la Ley para estos casos,

Este Ministerio, a propuesta del Director general de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, acuerda que los beneficios fiscales concedidos a la empresa «Instalaciones Eléctricas Valencia, Sociedad Anónima Laboral», por Orden de fecha 3 de mayo de 1989, queden anulados a partir de la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de transformación en sociedad limitada.

Contra la presente Orden se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso de la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha de recepción de notificación de la Orden.

Madrid, 8 de marzo de 1994.—P. D. (Orden de 31 de marzo de 1992), el Director general de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Abelardo Delgado Pacheco.

Excmo. Sr. Secretario de Estado de Hacienda.

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**6600** *ORDEN de 8 de marzo de 1994 por la que se anulan los beneficios fiscales previstos en la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales, concedidos a la empresa «Instalaciones Eléctricas Valencia, Sociedad Anónima Laboral».*

Vista la Resolución de la Consejería de Trabajo y Asuntos Sociales de la Generalidad Valenciana de fecha 10 de junio de 1993, en relación con la empresa «Instalaciones Eléctricas Valencia, Sociedad Anónima Laboral», con número de identificación fiscal A-46457511;

Resultando que a petición de la empresa se ha procedido a la transformación de dicha sociedad anónima laboral en sociedad limitada, según escritura autorizada ante el Notario de Valencia don Alberto Domingo Puchol, número de protocolo 2.585, de fecha 26 de junio de 1992;

Resultando que la Dirección General de Cooperativas y Sociedades Laborales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, de acuerdo con las competencias atribuidas por el artículo 4.º de la Ley 15/1986, de 25 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales («Boletín Oficial del Estado» del 30), inscribió a la empresa de referencia en el Registro Administrativo de Sociedades Anónimas Laborales con el número 4.527;

Resultando que por Real Decreto 519/1989, de 12 de mayo («Boletín Oficial del Estado» del 19), se traspasaron las funciones en materia de calificación y registro administrativo de sociedades anónimas laborales a la Generalidad Valenciana;

**6601** *ORDEN de 11 de marzo de 1994 por la que se aprueba la relación de valores negociados en Bolsa, con su valor de negociación o liquidación media correspondiente al cuarto trimestre de 1993, a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas del año 1993.*

Los artículos 13 y 15 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, establecen que por el Ministerio de Economía y Hacienda se publicará anualmente una relación de valores que se negocien en Bolsa representativos de la cesión a terceros de capitales propios y de valores representativos de la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, con su cotización media correspondiente al cuarto trimestre de cada año.

A tal efecto, se hace necesario publicar la mencionada información, para lo cual se ha contado con la colaboración técnica de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que como Agencia Nacional de Codificación ha procedido a la consolidación de los datos provenientes de cada una de las cuatro Bolsas de Valores, incorporando el correspondiente código ISIN y denominación para facilitar la labor de los Bancos y demás entidades depositarias.

En su virtud, he tenido a bien disponer:

Se aprueba la relación de valores negociados en Bolsa con su cotización media en pesetas correspondiente al cuarto trimestre de 1993, así como el valor liquidativo medio del mismo trimestre de las participaciones en los Fondos de Inversión, anexa a esta Orden, a efectos de la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas del año 1993.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 11 de marzo de 1994.

SOLBES MIRA

Inmo. Sr. Director general de Tributos.