

y artículo 407 del Reglamento del Registro Mercantil). Por tanto, dentro del ámbito de libertad en la elección de la denominación social que se configura en las normas, y de modo especial en los artículos 398 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, la preexistencia de una denominación idéntica a la que se pretende reservar se configura como un límite objetivo, consagrado por la Ley, al ejercicio de esa libertad de elección.

A esa finalidad responde una de las funciones básicas del Registro Mercantil Central y no a la prevención del riesgo o confusión acerca de las actividades empresariales desarrolladas en el tráfico, que está atribuida en el ordenamiento a las normas sobre protección del nombre comercial y, subsidiariamente, a las que regulan la tutela contra la competencia desleal (cfr. Resoluciones de 11 de septiembre de 1990 y 24 de febrero de 1999), sin perjuicio de que, pese a las diferencias conceptuales y funcionales existentes entre las denominaciones sociales y los signos distintivos de las empresas, por el efecto indirecto que el uso de las primeras puede tener en el ámbito económico concurrencial, dada la no siempre clara distinción entre la identificación del empresario como persona jurídica y la de la empresa o actividad empresarial que aquél lleva a cabo, fuera conveniente, tal como señaló la reciente Resolución de 24 de febrero del presente año, establecer una mayor coordinación legislativa entre el Derecho de sociedades y el de marcas que impidiese la reserva o inscripción de denominaciones sociales coincidentes con ciertos nombres comerciales o marcas de notoria relevancia en el mercado e inscritos en el Registro de la Propiedad Industrial.

3. No obstante, el concepto estricto y gramatical de identidad, como coincidencia plena entre palabras, se ve ampliado, en el ámbito de las denominaciones sociales, a un concepto reglamentario que estima como identidad de denominaciones no sólo la que se produce cuando entre ellas se da esa absoluta coincidencia, sino también en una serie de supuestos en los que, aun existiendo diferencias y variantes entre las mismas, éstas, por su escasa entidad o la ambigüedad de los términos que las provocan, no desvirtúan la impresión de tratarse de la misma denominación (cfr. el artículo 408 del Reglamento del Registro Mercantil vigente, que reproduce, con mínimas variaciones, el artículo 373 del Reglamento anterior, así como los artículos 7 y 10 de la Orden de 30 de diciembre de 1991). Esa posibilidad de ampliar la noción de identidad para incluir en ella supuestos de lo que se ha llamado en la doctrina «cuasi identidad» o «identidad sustancial», aunque no debe hacer que se pierda de vista el principio fundamental inspirador de la norma, consistente en que la prohibición legal se refiere a la existencia de denominaciones idénticas, tampoco excluye el que se tenga en cuenta el fin último de aquella exigencia, identificar con un cierto margen de seguridad al sujeto responsable de determinadas relaciones jurídicas. Por ello, si la interpretación de los criterios normativos, sobre todo la de aquellos que incorporan conceptos revestidos de una mayor indeterminación, como los relativos a términos o expresiones «genéricas o accesorias», a signos o partículas «de escasa significación» o a palabras de «notoria semejanza fonética» no tiene por qué realizarse de forma restrictiva, tampoco cabe en ella una gran laxitud, o la consideración de que no sea posible la aplicación simultánea de dos o más de esos criterios que se incluyen en el citado artículo 408 (p.ej., la adición de un término o palabra genérica, añadida a la existencia de un mero parecido fonético, o éste unido a la alteración del orden de las palabras, etc.), que puedan llevar a considerar como distintas denominaciones que si bien no son idénticas, sí presentan la suficiente semejanza como para dar lugar a errores de identidad. En ese difícil equilibrio se ha de desenvolver la tarea de calificar la identidad de las denominaciones.

4. Bajo estas premisas interpretativas debe enjuiciarse si las denominaciones a que se refiere el presente recurso reúnen los requisitos necesarios para que sean consideradas, a efectos legales, idénticas a otras preexistentes, y que conviene examinar por separado: A) La denominación «Novoplaya» debe considerarse idéntica, desde el punto de vista de la normativa sobre denominaciones sociales, a «Novo Centro Playa», dado que, como afirma el Registrador, en este supuesto concurren requisitos que de acuerdo con la normativa vigente cabría considerar como de identidad, a saber, la unión o división de palabras de una denominación que ya consta en el Registro (artículo 10.1 de la Orden de 30 de diciembre de 1991), y la adición de palabras genéricas o accesorias (artículo 373.1.2.º del Reglamento del Registro Mercantil de 1989), por cuanto el término «centro» figura en la relación de ese tipo de expresiones que debe existir a disposición del público en el Registro Mercantil Central y en los Registros Mercantiles Provinciales (artículo 10.3 de la Orden citada). Lo mismo sucede con las denominaciones «Novoplaya» y «Nova Playa»: La ausencia de otra palabra añadida y con significado específico hace que la única diferencia entre ellas sea la fonética de un cambio de vocal, que debe ser considerada insuficiente para diferenciarlas. Es cierto que, a veces, la variación de una vocal origina términos netamente diferenciados, pero no tanto por la mera diferencia fonética como por tratarse de conceptos o representaciones de objetos diversos: El cambio fonético implica, a la

vez, una divergencia conceptual, y buena prueba de ello son los ejemplos que aduce el recurrente. Cuando no se produce esa diferencia conceptual, como sucede con los términos «novo» «nova» (utilizado como adjetivo, y no como sustantivo), o «nueva», la mera variación fonética no puede estimarse suficiente para considerar como distintas las dos denominaciones, y sería de aplicación el supuesto de identidad contemplado en el artículo 373.1.3.º del Reglamento del Registro Mercantil entonces vigente (artículo 408.1.3.º del Reglamento actual); B) La denominación «Inmobiliaria Novoplaya», igualmente, y en aplicación de los criterios anteriormente expuestos, debe ser considerada como idéntica a las preexistentes «Novo Centro Playa» y «Nova Playa»; respecto de la primera, hay que destacar la no utilización de la palabra «centro» y su sustitución por «inmobiliaria», ambas incluidas en la relación de términos genéricos o accesorios sin fuerza diferenciadora, y a ello ha de añadirse lo intrascendente a los mismos efectos del orden en que se sitúen (apartado 1, 1.ª y 2.ª, del artículo 408). Respecto de la segunda, se trata de un supuesto semejante al anteriormente examinado a propósito de «Novoplaya» y «Novo Centro Playa»: Se produce una variación fonética unida a la agregación de un término accesorio, en este caso «inmobiliaria», y pese a la concurrencia de ambos factores debe llegarse a la misma conclusión de considerarlas como denominaciones idénticas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 10 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil Central.

**15399** RESOLUCIÓN de 11 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torroella de Montgrí, don Leopoldo de Urquía y Gómez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Bisbal d'Empordá, doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torroella de Montgrí, don Leopoldo de Urquía y Gómez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Bisbal d'Empordá, doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 25 de octubre de 1993, mediante escritura otorgada ante don Leopoldo de Urquía y Gómez, Notario de Torroella de Montgrí, doña Martha Elisabeth Rühl, en nombre propio y en el de su esposo don Teja Rühl, vendió y transmitió a los esposos don Wernerkarl Altpeter y doña Josefine Altpeter, quienes compran y adquieren para su sociedad conyugal, una vivienda sita en la planta baja del edificio asentado sobre la parcela número 297 de la parcelación «Mas Tomasi», situada en el territorio llamado «Els Masos», en término de Pals, que pertenece a los vendedores. En dicha escritura figura incorporado el siguiente documento mecanografiado en lengua alemana: «Poder.—Por la presente yo, Teja Rühl, nacido el 5 de febrero de 1935, otorgo poder a favor de mi esposa, Martha Elisabeth Rühl, nacida Auler nacida el 20 de septiembre de 1933, para que venda la finca en España, Platja de Pals, Mas Tomasi, 297. Se trata de la finca inscrita en la escritura 520 del 5 de abril de 1988. Frankfurt, 22 de octubre de 1993.—Firmado: Teja Rühl». A continuación figura una diligencia del siguiente tenor literal: «Número 390 del rollo de documentos públicos de 1933.—Legalizo la precedente firma, puesta de forma olográfica ante mí, en el día de hoy, por don Teja Rühl, nacido el 5 de febrero de 1935, domicilio: Henriette Fürth Str. 37, 60529 Frankfurt/Main, identificado por su carnet de identidad número 4004654052. 60323 Frankfurt/Main 22 de octubre de 1993.—Friedrich Hauptvogel, Notario. Sello y firma».

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Bisbal d'Empordá fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por lo siguiente: Falta la ratificación de don Teja Rühl a la venta, puesto que el documento apostillado y traducido que se acompaña no es un poder de los exigidos por el artículo 1.280 del Código Civil, sino una simple autorización con firma legitimada. La Bisbal d'Empordá a 30 de enero de 1996.—La Registradora. Firmado: Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa».

## III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en primer lugar, la Registradora olvida lo que dice el artículo 11 del Código Civil. Que el caso de venta por uno solo de los cónyuges, se necesita poder del otro y que este poder habrá de constar en documento público, según el artículo 1.280 del Código Civil, siendo estos los únicos requisitos exigidos por nuestro ordenamiento. Que en la escritura se une un poder con el título «vollmacht», que según la traducción jurada en castellano significa «poder», pero además, el propio Notario alemán lo califica de documento público y le da el número 390 del rollo (protocolo) que corresponde al año 1993. Por tanto, se trata de un poder que consta en documento público y se han cumplido los requisitos exigidos por la legislación española. Que el documento original contiene la «apostilla» del Convenio Internacional de la Haya, de 5 de octubre de 1961, vigente en España desde el 27 de octubre de 1978 y válido, sin ningún otro requisito previo. Que el Notario alemán autorizante sabrá mejor que nadie si se trata o no de un verdadero poder en documento público, y de cómo hay que hacer los poderes en Alemania.

## IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota informó: Que el Convenio de la Haya de 5 de octubre de 1961, ratificado por España mediante Instrumento de 10 de abril de 1978, como resulta de sus artículos 2 y 5, sólo certifica la autenticidad de la forma, el sello y la calidad del funcionario autorizante, no ampara el contenido del documento por lo que no otorga ningún plus de validez a lo estipulado o dispuesto en él. Que según la traducción del documento alemán, el Notario don Friedrich Hauptvogel, lo único que hace es legalizar la firma puesta ante él, y no puede deducirse que la palabra «vollmacht» o «poder» haya sido puesta por el Notario en el documento y tampoco considera que tal documento sea una escritura, simplemente legaliza la firma y señala que es el número 390 del rollo de documentos públicos. Que conforme a lo establecido en los artículos 1.280, 1.709 y siguientes del Código Civil y 144 y 283 del Reglamento Notarial, hay que señalar que un mandato con una simple firma, legitimada por Notario español (o extranjero), no es un poder del artículo 1.280 del Código Civil, pese a la expresión de documento público. Que si el derecho español exige que los poderes, para otorgar actos redactables en escritura pública, deban constar en una escritura pública, esta forma debe ser siempre aplicada, aunque tales poderes se otorguen en el extranjero. Que además, hay que tener en cuenta que en Alemania los poderes adoptan la misma forma que en España.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota de la Registradora fundándose en el artículo 1.280 del Código Civil.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que dentro de los instrumentos públicos y en especial en materia de poderes, ciertas legislaciones (Alemania, Francia, Italia, Bélgica, etc.) establecen una forma especial y abreviada para la autorización de los mismos; las llamadas autorizaciones «en brevet», en las que los interesados retiran el documento original y el Notario, con el número correspondiente, lo hace constar en un rollo o protocolo especial, que no son documentos privados con firmas legitimadas, sino verdaderos documentos públicos, aunque autorizados «en brevet».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10.1, 12.1, 1.216, 1.217 y 1.280 del Código Civil; 1, 3, 4 y 38 de la Ley Hipotecaria; 33, 34 y 36 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 1955, 27 de febrero de 1964, 23 de junio de 1977 y 20 de febrero de 1986; y Resoluciones de esta Dirección General de 18 de enero de 1945, 29 de septiembre de 1965, 13 de diciembre de 1985 y 7 y 8 de noviembre de 1996.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una compraventa de un inmueble en el Registro de la Propiedad, habida cuenta que en nombre del vendedor actúa su esposa, quien justifica sus facultades representativas con un documento mecanografiado, fechado el 22 de octubre de 1993, firmado por el titular registral, en el, que éste afirma que otorga poder en favor de su esposa para que venda determinada finca de la que se expresan sus datos identificativos. En dicho documento figura una diligencia del siguiente tenor literal: «Número 390 del rollo de documentos públicos de 1973, legalizo la precedente firma, puesta de forma olográfica ante mí en el día de hoy, por don ...(el titular registral), nacido el 5 de febrero de 1935, domicilio..., identificado por su carnet de identidad número..., 60323, Frankfurt/Main, 22 de octubre de 1993, Friedrich Hauptvogel, notario». Sigue su sello y firma y la correspondiente apostilla.

La Registradora suspende la inscripción por falta de ratificación del titular registral, «puesto que el documento apostillado no es un poder de los exigidos en el artículo 1.280 del Código Civil, sino una simple autorización con firma legitimada».

2. El principio de legalidad, básico de nuestro sistema registral, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional —artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria—), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así se establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33 y 34 del Reglamento Hipotecario y 1.216 del Código Civil).

3. Ahora bien, si la determinación acerca de cuándo un documento español reúne las condiciones necesarias para ser calificado como público o auténtico no presenta dificultades a la vista de la definición contenida en el artículo 1.216 del Código Civil, la cuestión se complica extraordinariamente cuando se trata de un documento extranjero. Desde luego este documento habrá de tener en España fuerza con arreglo a las Leyes (cfr. artículos 4 de la Ley Hipotecaria y 36 del Reglamento Hipotecario), por haberse observado en su otorgamiento las formas y solemnidades establecidas en el país correspondiente (cfr. artículos 600.3.º y 954.4.º de la Ley Enjuiciamiento Civil), pero esta primera aproximación no resuelve totalmente el problema planteado porque se trata aquí de determinar, en función de la exigencia de documentación pública para la inscripción en el Registro de la Propiedad español, cuándo un documento extranjero puede ser calificado como título público, y pueda así tener acceso al Registro de la Propiedad.

4. Sería inoportuno intentar resolver el problema por aplicación de las reglas que contiene el artículo 11 del Código Civil respecto de la forma de los actos y contratos, porque este artículo resuelve únicamente cuestiones en torno a la validez de distintas formas en el ámbito del Derecho Internacional Privado, en armonía, por cierto, con el principio general de libertad de forma para los contratos en nuestro Derecho interno (cfr. artículos 1.278 y siguientes del Código Civil), mientras que aquí, como antes se ha apuntado, se trata de precisar un problema concreto: La aptitud de un documento extranjero para acceder al Registro español. Por el contrario, es el artículo 12.1 del Código Civil el que debe tenerse presente para encauzar la cuestión; en efecto, si el documento público español, por reunir unas características especiales, es inscribible en el Registro de la Propiedad —lo que no ocurre, como regla, respecto de los documentos privados— se hace necesaria una labor previa de calificación o, dicho de otro modo, de comparación entre los requisitos básicos exigidos al documento español para ser considerado como público y los exigidos al documento extranjero para gozar de ese mismo valor público en su propio ordenamiento. Sólo cuando el documento extranjero reúna los requisitos o presupuestos mínimos imprescindibles que caracterizan al documento público español, es cuando podrá sostenerse que aquél sea apropiado para ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. Desde este punto de vista debe afirmarse que el documento público español alcanza este valor cuando en él concurren las exigencias básicas siguientes: a) que haya sido autorizado «por un Notario o empleado público competente» (artículo 1.216 del Código Civil), es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, bien en la esfera judicial, bien la esfera extrajudicial; b) que se hayan observado «las solemnidades requeridas por la Ley» (artículo 1.216 del Código Civil), lo que se traduce en el cumplimiento de las formalidades exigidas para cada categoría de documento público, las cuales, cuando se trata de documentar

públicamente un acto extrajudicial, son sustancialmente, la necesidad de la identificación suficiente del otorgante del acto o contrato (fe de conocimiento o juicio de identidad) y la apreciación por el autorizante de la capacidad del otorgante (juicio de capacidad), si bien en cuanto a este último requisito ha de precisarse que la no constancia documental del juicio de capacidad no implica que éste no haya existido pues puede considerarse implícito en la autorización del documento, como lo prueba el hecho de que su falta de constatación expresa en el documento notarial no lleva consigo la nulidad del instrumento público (cfr. artículo 27 de la Ley del Notariado), así como el hecho de que haya documentos judiciales que constatan acuerdos entre particulares en los que no se expresa tal juicio de capacidad (cfr. artículos 476 y 1.518 L.E.C.).

6. Si se comparan, pues, los requisitos básicos indicados del documento público español con los que resultan del documento extranjero calificado, se observará que éste no puede ser rechazado, como pretende la Registradora, por tratarse de «una simple autorización con firma legítima», porque, a falta de aseveración de la Registradora sobre su conocimiento suficiente de la legislación extranjera, pudiera ser —aunque la cuestión ahora no se prejuzga— que, al mediar la identificación de su otorgante y poder estar implícito el juicio de capacidad, la diligencia notarial en él extendida cumpliría las solemnidades exigidas por la ley alemana para considerar el repetido poder como documento público.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando el auto y la nota de calificación, sin perjuicio de que, conforme al artículo 127 del Reglamento Hipotecario, pueda la Registradora alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior.

Madrid, 11 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**15400** *RESOLUCIÓN de 12 junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Residencial La Pau, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Manresa, don Manuel Nodar Sobrino, a inscribir una escritura de compraventa, consecuencia de adjudicación en subasta, otorgada por el excelentísimo Ayuntamiento de Manresa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio María de Anzizu Furest, en representación de «Residencial La Pau, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Manresa, don Manuel Nodar Sobrino, a inscribir una escritura de compraventa, consecuencia de adjudicación en subasta, otorgada por el excelentísimo Ayuntamiento de Manresa, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

El día 17 de enero de 1994 se otorga escritura pública ante el Notario de Manresa, don Jesús Cembrano Zaldívar por la que don Maurici Algué Pujol, como Recaudador Ejecutivo del excelentísimo Ayuntamiento de Manresa, vende a «Residencial La Pau, Sociedad Limitada», las fincas registrales 13.857, 22.618 y 23.228, como consecuencia de la adjudicación en subasta derivada del expediente administrativo A58400854/01 tramitado por el organismo de Recaudación del excelentísimo Ayuntamiento de Manresa contra la entidad «Lebana, Sociedad Anónima».

El día 15 de junio de 1990 la entidad «Textiles Bertrand Serra, Sociedad Anónima», vendió a la entidad «Super Diagonal, Sociedad Anónima», las tres mencionadas fincas mediante escritura que contenía, entre otras, la siguiente cláusula: «La eficacia del contrato y consiguientemente de las transmisiones antes citadas, queda sujeta a condición suspensiva, consistente en la obtención por parte de la adquirente y dentro de un plazo máximo de tres años, de un permiso municipal de edificación que, sobre el total de todas las fincas transmitidas, permita una construcción mínima

de 70.000 metros cuadrados de techo. El cumplimiento de la condición deberá acreditarse, una vez obtenido el correspondiente permiso, mediante entrega de fotocopia del mismo por acta notarial a la entidad enajenante, ofreciéndose al mismo tiempo el pago del precio pendiente de pago, todo ello dentro del plazo ya indicado de tres años a contar desde la inscripción de la escritura que se registra. Dicha escritura causó la inscripción 11.<sup>a</sup> de la finca registral 13.857, la 7.<sup>a</sup> de la 22.618 y la 3.<sup>a</sup> de la 23.228».

El día 19 de junio de 1990 la sociedad «Super Diagonal, Sociedad Anónima», vende en escritura pública a la sociedad «Lebana, Sociedad Anónima», las tres expresadas fincas «supeditando su adquisición al mismo evento condicional, con inclusión del plazo e inicio del mismo». Esta escritura causó la inscripción 12.<sup>a</sup> de la finca 13857, la 8.<sup>a</sup> de la 22.618 y la 4.<sup>a</sup> de la 23.228.

Posteriormente, «Lebana, Sociedad Anónima», arrendó las fincas a «Corporación Fornaxa Internacional, Sociedad Anónima», por un plazo de siete años prorrogables por otros cinco, que se inscribió también en el Registro de la Propiedad número 1 de Manresa.

#### II

Presentada la anterior escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número 1 de Manresa, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no haberse acreditado el cumplimiento de la condición suspensiva de la que depende la adquisición del derecho de propiedad sobre las fincas objeto del procedimiento de apremio por parte de la Compañía ejecutada «Lebana, Sociedad Anónima», ya que ésta adquirió las fincas que compra a «Super Diagonal, Sociedad Anónima», el 15 de junio de 1990 bajo la condición suspensiva de obtener dentro del plazo máximo de tres años un permiso municipal de edificación que permitiese una construcción mínima de 70.000 metros cuadrados de techo. Es de señalar que la compañía «Super Diagonal, Sociedad Anónima», había adquirido las fincas de «Textiles Bertrand y Serra, Sociedad Anónima», con la misma condición, por lo que el titular registral actual de las fincas objeto de la escritura precedente sigue siendo «Textiles Bertrand y Serra, Sociedad Anónima», persona distinta de aquella contra la que se siguió el procedimiento de apremio. Esta circunstancia, de acuerdo con los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 1.124 del Código Civil, impide practicar la inscripción a favor de la Compañía «Residencial La Pau, Sociedad Limitada», adjudicataria de la subasta. Manresa a 13 de febrero de 1996.—El Registrador. Firma ilegible».

#### III

El Procurador de los Tribunales, don Antonio María de Anzizu Furest, en representación de «Residencial La Pau, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que según certificación expedida por el Secretario general del Ayuntamiento de Manresa, que se adjunta, no consta en los archivos municipales que la entidad «Lebana, Sociedad Anónima», ni otra persona física o jurídica haya solicitado licencia o permiso de edificación con posterioridad al año 1982 sobre las fincas registrales números 13.857, 22.618 y 23.228, por tanto resulta claro que, con independencia de cuál de las sociedades deba entenderse como obligada al cumplimiento de la condición, se ha impedido voluntariamente dicho cumplimiento al no haberse solicitado al Ayuntamiento la licencia de edificación, por lo que, de conformidad con el artículo 1.119 del Código Civil, debe entenderse cumplida la condición.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que el origen de la discrepancia radica en que para la Recaudación del Ayuntamiento de Manresa el título de la entidad deudora es el pleno dominio de los bienes pero, en realidad, la titularidad que el Registro publica está sometida a la condición suspensiva expresada, y desde el punto de vista de la eficacia del derecho inscrito la diferencia es fundamental, hasta el punto de que existen derechos como el alemán, que no admiten la inscripción de los derechos condicionales, y sólo algunos efectos derivados pueden asegurarse mediante una anotación preventiva. Sin embargo, en el Derecho español la inscripción de las condiciones a que queda sometido el derecho inscrito se regula en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y la mayoría de la doctrina y la Dirección General de los Registros y del Notariado admiten la inscripción de los contratos sometidos a condición suspensiva, ya que el Registro de la Pro-