

pretender que el visado Colegial recogido en ese documento tenga efectividad en la certificación final de dirección de obra, dado que, al ser este último un documento independiente y posterior a aquél, precisa su propio visado por las razones antes expuestas. Que, por último, hay que citar el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que considera que la norma fundamental es la urbanística, o sea, el artículo 25 de la Ley 8/1990, de 25 de julio (hoy artículo 37 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 29 de junio), que efectivamente no exige el visado a la certificación expedida por técnico competente. Que además cabe añadir que la Ley sí distingue en el resto de su articulado. Así, tanto el Real Decreto-ley 1/1992, de 26 de junio, en su artículo 242, párrafo 7, como el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó la anterior Ley del Suelo (parcialmente vigente), en su artículo 228, párrafo 3, contemplan el visado colegial para referirlo exclusivamente a los «proyectos técnicos» precisos para la obtención de licencias urbanísticas; y aún estos visados están reducidos en su eficacia a los términos que se recogen en los artículos 46 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por el Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (que igualmente cabe entender parcialmente vigente). Que cabe, por último, apuntar que hay que esperar al desarrollo reglamentario de la Ley vigente, el citado artículo 37 tiene el carácter de legislación básica. Que en cuanto a la normativa alegada por el Registrador requiere las siguientes puntualizaciones. a) El Decreto 13 de junio de 1931 se refiere a los Arquitectos Superiores, que está vigente en la medida que no se oponga a la Ley de Colegios Profesionales de 13 de febrero de 1974, debiéndose tener en cuenta respecto a esta Ley lo que dispone en su artículo 5. b) El Decreto de 13 de mayo de 1977 aprueba los Estatutos del Consejo General y Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, debiéndose destacar lo que ordena en el artículo 36.2. Que hay que observar que las citadas normas urbanísticas constituyen ley especial frente a las reglamentarias y estatutarias de mero alcance corporativo, y aquéllas contemplan el visado colegial tan sólo para la obtención de las licencias urbanísticas. Que el visado es un mero acto de control corporativo, como tal no es posible que añada o reste competencias profesionales, como tampoco traslada al ámbito colegial las responsabilidades de la actuación del técnico (artículo 264, 1, 2, del Real Decreto-ley 1/1992, de 26 de junio). Que en el caso objeto del recurso, la certificación ha sido expedida por el mismo técnico que redactó el proyecto visado, por lo que no cabe plantear cuestiones de fehaciencia que puedan subsanarse con documentos complementarios (artículo 33 del Reglamento Hipotecario). Además, el visado colegial no puede hacer fehaciente la forma del técnico competente más que en el ámbito corporativo.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador, fundándose en que ni el artículo 37 del Real Decreto-ley 1/1992, de 26 de junio, ni el artículo 25 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, que constituyen la normativa vigente, exigen el visado del Colegio de Arquitectos y, por tanto, la certificación expedida por el técnico es suficiente para que la obra nueva se pueda inscribir.

VII

EL Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que si el artículo 37, párrafo 2.º, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, no exige el visado colegial de una forma expresa en la certificación final de dirección de obra es porque su exigencia se impone de forma implícita, conforme a una interpretación gramatical de dicho precepto, se deduce que se exige una certificación determinada, con un contenido prefijado en el Decreto de 11 de marzo de 1972 y Orden ministerial de la Vivienda de 28 de enero de 1972, que exige el visado colegial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 36 de la Constitución Española; 25 de la Ley 8/1990, de 25 de julio; 1.º del Real Decreto Legislativo 12/1986, de 1 de abril; 5 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, y 8 del Real Decreto 1471/1977.

1. En el presente recurso se debate exclusivamente acerca de si las certificaciones prevenidas en el artículo 25 de la Ley 8/1990 de 25 de julio (actual artículo 37 texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de declaración de obra nueva, han de venir visadas por el Colegio profesional respectivo o, si

por el contrario, puede prescindirse de dicho requisito. En el caso debatido concurren además las circunstancias de que el Arquitecto que expide la certificación cuestionada es el que figura como redactor del proyecto para el que se concedió la licencia de obras, y así consta en la propia certificación municipal en que se hace constar la concesión de aquélla; además, dicha certificación aparece suscrita también por el Aparejador que ha intervenido en la obra.

2. Del análisis del artículo 25 de la Ley 8/1990 no sólo no resulta la necesidad del visado ahora cuestionado, sino que, por el contrario, tanto su literalidad, como la propia ratio, parece excluir este requisito adicional; por una parte, la finalidad de esta certificación, cual es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la que ha sido autorizada en la preceptiva licencia, resulta completamente ajena al juego y significación del visado colegial; por otra, parece confiarse a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de esa correspondencia.

3. Si a lo anterior se añade la reserva legal que el artículo 36 de la Constitución Española establece en todo lo relativo al ejercicio de las profesiones tituladas, así como la inequívoca e incondicionada afirmación que respecto a los Arquitectos técnicos se contiene en el artículo 1 de la Ley 12/1986, al establecerse que «tendrán la plenitud de facultades y atribuciones en el ejercicio de su profesión dentro del ámbito de su respectiva especialidad técnica», habrá de concluirse que, a los efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, las certificaciones de obra prevenidas en el artículo 25 de la Ley 8/1990 no precisan del visado colegial, todo ello sin perjuicio del alcance de este requisito en su ámbito específico.

Por todo ello, esta Dirección ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y revocando la nota del Registrador.

Madrid, 9 de febrero de 1994.— El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

6598

RESOLUCION de 17 de febrero de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona don Manuel Pérez Martínez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona don Manuel Pérez Martínez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En escritura autorizada por el Notario recurrente el 15 de junio de 1989, en la que compareció, de un parte, el Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número tres de Badalona, y de otra diversas personas, consta en su exponen I: «Que en fecha 14 de octubre de 1986, en procedimiento de juicio declarativo de menor cuantía y en debida forma, los comparecientes de la segunda parte acudieron al Juzgado de Primera Instancia número tres de Badalona, contra don Antonio Naranjo Ortega, cuyas circunstancias personales se desconocían, en solicitud de condena al demandado para que otorgase las escrituras públicas de compraventas de las fincas que luego se dicen y a favor de quienes se señalará y que ya habían sido adquiridas de forma privada por éstos en fechas 23 de julio de 1966, 3 de noviembre de 1966, 13 de septiembre de 1966 y 5 de mayo de 1969, respectivamente, y por los precios igualmente respectivos de 648.000 pesetas, de 600.000 pesetas, de 650.000 pesetas y de 374.768 pesetas, pagadas de forma aplazada, pero con anterioridad a la demanda». Tras reseñar las citaciones de que fue objeto el demandado, el exponen III comienza literalmente: «Que en fecha 23 de junio de 1988 recayó sentencia judicial cuyo fallo, testimonio a la letra, sin que en lo omitido haya nada que amplíe, restrinja, modifique o condicione lo inserto, de los autos correspondientes y que dice así», tras lo cual se transcribe el contenido del fallo, así como la rectificación del error material en él padecido llevada a cabo por auto de 20 de julio siguiente, de suerte que quedó con la siguiente redacción: «Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora doña María Eugenia Rodríguez-Filloo Quiñones, en nombre y representación de don Benito Huertas Cabezas, doña María Requena

Martínez, don Miguel Lacueva Esteban, doña Soledad Vicente Ruiz, don Alejandro Serrano Cano, doña Ascensión Zapata Bricio y don Blas García Clemente, debo condenar y condeno al demandado don Antonio Naranjo Ortega y a sus eventuales herederos o causahabientes, o herencia yacente del mismo, a que otorgue escritura pública de compraventa a favor de las personas que se relacionan y respecto de las entidades o pisos que se indican del inmueble número 78 de la calle Once de Septiembre, de Badalona (antes Tercio Nuestra Señora de Monserrat): a), a favor de don Blas García Clemente, respecto de la entidad o piso ático primero; b), a favor de don Miguel Lacueva Esteban y doña Soledad Vicente Ruiz, respecto de la entidad piso primero, puerta segunda; c), a favor de don Benito Huertas Cabezas y doña María Requena Martínez, respecto de la entidad piso ático, segunda; d), a favor de don Alejandro Serrano Cano y doña Ascensión Zapata Bricio, respecto de la entidad piso segundo, segunda; y subsidiariamente, en caso de no hacerlo, otórguese de oficio las referidas escrituras públicas de compraventa. Debiendo asimismo imponer las costas devengadas en este procedimiento a la parte demandada. Finalmente, tras la descripción detallada de las fincas y hacer constar que por incomparecencia del demandado para el otorgamiento de las escrituras, se ordenó por el Juzgado el otorgamiento de oficio, con designación del autorizante a tal fin. Por la primera de las estipulaciones, el Juez compareciente, en rebeldía del demandado, vendió a las personas reseñadas en el fallo de la sentencia las fincas, con indicación de cuál lo era a cada comprador, e indicación, en caso de adquisición por ambos cónyuges, de si la misma lo era por mitades indivisas o para la sociedad conyugal de gananciales, en tanto que en la segunda de las estipulaciones se hizo constar que los precios de las respectivas compraventas son las señaladas en el antecedente I de la propia escritura que se dan por reproducidos, declarándose por el ilustrísimo señor Juez ya recibidos con anterioridad por el vendedor, dándose las correspondientes cartas de pago.

II

Presentadas cuatro copias de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Badalona, fueron calificadas con la siguiente nota, de idéntico tenor en todas ellas: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el siguiente defecto subsanable: Fe pública notarial en orden a los autos: No se hace constar de los particulares referenciados bajo el epígrafe "exposición", cuáles han sido tomados de los autos, así como que lo omitido no condiciona o modifica lo transcrito, sin que sea suficiente el testimonio del fallo de la sentencia, debiendo testimoniarse con claridad y precisión, respecto a cada uno de los demandantes, el contenido de la pretensión de la demanda y el objeto sobre la que recae para calificar la congruencia entre la demanda y la sentencia, respecto a cada uno de los demandantes. Dado que el otorgamiento judicial de escritura pública en cuanto a que implica sentencia de condena ejecutada forzosamente, está vinculado y limitado al contenido de los autos, sin que quepan manifestaciones individuales propias de los contratos de autonomía de la voluntad. Badalona, 9 de noviembre de 1990. El Registrador. Hay una firma ilegible».

III

El ya citado Notario autorizante de la escritura recurrió gubernativamente contra dicha calificación en base a los siguientes fundamentos: Que el exigir que se exprese que particulares de la escritura se han tomado de los autos y cuáles no carece de sentido, pues aunque no se diga en todos y cada uno de los puntos de la exposición, se deduce de su misma redacción, pues no otra cosa cabe entender si, como se afirma, el fallo fue tomado a la letra de los autos y se vio lo «omitido», luego de esos mismos autos tuvo que tomarse todo lo demás. Que igualmente carece de sentido el exigir mayor precisión respecto del contenido y objeto de la pretensión de cada uno de los demandantes, pues, de exigirse como parece para calificar la congruencia de la demanda con la sentencia, está invadiendo la Registradora el ámbito de la función jurisdiccional, pero es que, además, tal precisión está perfectamente cumplida en el exponente I, donde se expresa la clase del procedimiento, fecha, Juzgado, partes, el qué y en relación con qué se reclamaba, fechas y precios de las adquisiciones; en tanto que en el II queda reseñada la admisión de la demanda, su trámite, publicación y práctica de pruebas. Que en el exponente I se dice la fecha y precio de cada compraventa con respecto de los comparecientes según comparecen, es decir, «respectivamente», según se aclara y luego se especifica la finca correspondiente a cada uno de ellos, por lo que no cabe la exigencia sobre contenido de la pretensión de cada demandante que resulta de la nota. Tras invocar el artículo 100 del Regla-

mento Hipotecario y la doctrina de este centro sobre el mismo, termina calificando de impertinente el último párrafo de la nota, puesto que la parte dispositiva de la escritura se limita y concreta a la ejecución del contenido del fallo judicial.

IV

La Registradora, en un extenso informe, defendió la procedencia de su nota en base a los siguientes argumentos: Que de los breves antecedentes de la escritura parece que cada interesado ejercitó su propia y distinta acción, referida a su propia compraventa, para lograr su formalización pública, aun cuando la acumulación de acciones dé lugar a una sola sentencia formal, siendo de suponer que en la demanda a la que se remite el fallo conste, en relación con cada demandante, de forma separada, exacta y precisa, su propia compraventa con todas las circunstancias que han de ser objeto de formalización pública. Que en la escritura no se dice, ni queda bajo la fe notarial, que lo en ella reseñado se haya tomado de los autos, ni que coincida con los mismos, sin que en lo omitido haya nada que amplíe, modifique o condicione lo transcrito, quedando cubierto por la fe pública tan sólo el contenido del fallo, y sólo parcialmente al no testimoniarse las pretensiones de la demanda a las que se remite; no consta cuál es la exacta pretensión de cada demandante, ni el contenido de la sentencia, de la que es parte el fallo, respecto de cada compraventa ni el contenido de éstas. Que estamos ante la formalización pública de tantas compraventas como demandantes, cada una con sus circunstancias de precio, cosa, forma de pago, condiciones, etc., y si formalmente cabe la unificación de varios negocios en una misma escritura, ha de ser a condición de la perfecta separación e identificación de cada uno y de sus elementos particulares, tal regla no se cumple en la escritura calificada donde, en base a respectivos, sucesivos y remisiones, se hace imposible desglosar cada contrato y cada título. Que la naturaleza del defecto señalado en la nota es de orden notarial cuando invoca la falta de autenticidad del contenido de los autos que han de ser objeto de calificación y cuyos particulares han de constituir contenidos de la inscripción so pena de nulidad, contenidos que han de estar amparados por la fe pública, sea notarial o judicial, por lo que no se está calificando ningún título judicial, sino la formalización pública de cada compraventa, conforme a las exigencias de los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. Que si el Notario no testimonia en forma los documentos que se le presentan, limitándose a una reseña de los mismos, su contenido no queda cubierto por la fe pública. Finalmente, que el último párrafo de la nota no es impertinente, sino cautelar, cuando resalta que la escritura pública en ejecución de sentencia está vinculada a los contenidos de ésta. Y así lo es porque se observa que el contenido de las compraventas a que se refiere la demanda no coincide con el contenido de lo otorgado desde el momento en que se dice que son compraventas con precio aplazado, por lo que en el contrato hay elementos y determinaciones que han sido omitidas en la escritura, siendo posible que haya otras circunstancias omitidas que resulten novadas en la escritura, sin que la sentencia haya acordado tal novación limitado como está el fallo al otorgamiento de las escrituras públicas de las compraventas, compraventas que serán las que consten en la demanda, no las que elija el Notario.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó auto desestimatorio del recurso por entender que, formalizadas en una sola escritura cuatro compraventas, no se recogen con el detalle preciso determinados extremos de cada una, como es el precio, imprescindibles para su inscripción, y no sin dejar constancia de su extrañeza de que el defecto, de naturaleza subsanable, y tácitamente aceptado por los compradores interesados, no se hubiera eliminado con facilidad siguiendo las advertencias de la nota de calificación.

VI

El Notario apeló el auto presidencial en base a los mismos argumentos inicialmente esgrimidos, insistiendo en que la pretensión de la Registradora de que queden perfectamente determinados los elementos de cada compraventa aparece cumplida en la escritura con la relación de fechas y precios hecha, respectivamente, es decir, en el mismo orden en que, posteriormente, se determina el comprador de cada finca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.218 del Código Civil; 9, 6.ª, 10 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 y 100 de su Reglamento, y 166 y 170 y siguientes del Reglamento Notarial.

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