

# MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

**24561** RESOLUCION de 5 de octubre de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de determinación de resto y compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de determinación de resto y compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

## HECHOS

### I

El día 30 de septiembre de 1991, mediante escritura pública autorizada por don Antonio Yago Ortega, Notario de Murcia, don Pedro Tornel Martínez, titular con carácter ganancial de una mitad indivisa, con el consentimiento de su esposa, y don Angel Juan Nicolás Tornel, titular con carácter privativo de la otra mitad indivisa, transmitieron a título de permuta de solar por obra a la Compañía Mercantil «Grucyr, Sociedad Limitada», una finca determinada como resto que en la parte expositiva de la escritura se determina. En los otorgamientos siguientes se establece: «Segundo: La contraprestación por la transmisión de dominio actual formalizada en la cláusula anterior consiste en la obligación personal que asume «Grucyr, Sociedad Limitada», de construir y entrega a los cedentes por mitad y libre de cargas, totalmente a su costa incluyendo materiales, mano de obra, dirección técnica, licencias administrativas y gastos generales de la construcción el diecinueve por ciento de la obra que pueda construirse con arreglo a las normas urbanísticas y al planeamiento sobre la finca objeto de cesión o sobre el solar o solares que en sustitución de la misma y en proyecto de compensación que se apruebe definitivamente se adjudique a «Grucyr, Sociedad Limitada», como propietaria del terreno que se le ha cedido en esta escritura. La concesión de las mitades de obra se hará sobre proyecto y por acuerdo de ambas partes antes de escriturar ninguna venta a terceros. El plazo para la terminación y entrega de la obra cuya obligación genérica asume «Grucyr, Sociedad Limitada», es el de dos años contados desde la licencia o en su caso desde las sucesivas licencias de obra que autoricen la construcción en la totalidad o en partes del terreno adquirido o de sus subrogados. Tercero: A efectos fiscales se valora el terreno determinado como resto y cedido en esta escritura en la cantidad de diecisiete millones de pesetas. Cuarto: La transmisión del dominio que se efectúa en este acto a favor de «Grucyr, Sociedad Limitada», tiene carácter real e inmediato, habiendo dicha sociedad tomado posesión del terreno que se le cede antes de este acto, sin perjuicio de su obligación personal de construir y entregar en su día la obra que se dice en la cláusula segunda de esta escritura. En su virtud y como titular actual del pleno y libre dominio de la finca adquirida está facultada plenamente y con carácter exclusivo para el ejercicio de cualquier acto de disfrute, administración, disposición y defensa en juicio de la misma señalándose a título puramente enunciativo las segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones, deslindes y amojonamientos, rectificaciones de cabida y linderos, aportaciones a juntas de compensación y participación en las mismas, actuaciones administrativas y urbanísticas de todo orden, declaraciones de obra, divisiones horizontales, formalización de préstamos hipotecarios sobre la finca o sus acciones, sin limitación alguna y cualesquiera otros actos de riguroso dominio...».

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Murcia, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, número de protocolo 3596/91 del Notario de Murcia, D. Antonio Yago Ortega, que causó el asiento 154 del Diario 63, en cuanto al concepto de determinación de resto, en el libro 227, de la sección 8.ª, al folio 34, finca número 6.485, inscripción 3.ª y suspendida en cuanto al concepto de permuta, por el defecto subsanable de establecerse como contrapres-

tación del negocio jurídico de permuta que así se le denomina en la escritura calificada, de la finca transmitida, que es la citada finca registral número 6.485 de la Sección 8.ª, la entrega del diecinueve por ciento de la obra que pueda construirse sobre el solar de la finca enajenada o los que puedan sustituirle en un hipotético proyecto de compensación, sin determinar en qué partes de la obra que se proyecta construir va a precisarse ese tanto por ciento, o los criterios definitorios claros para establecerlo posteriormente; sin que sea suficiente para ello la determinación que se hace en dicha escritura de que «la concreción —y no concesión como por error mecanográfico aparece— se hará sobre el proyecto y por acuerdo de ambas partes»; añadiendo además «antes de escriturar ninguna venta a terceros», extremo que constituye una mera obligación excluida registralmente por el artículo 9 del Reglamento Hipotecario; ni tampoco el señalar un plazo máximo de entrega de obra futura, todo lo cual infringe el principio de especialidad recogido en el artículo 9.2.º de la Ley Hipotecaria y desarrollado en el artículo 51, regla 6.ª de su Reglamento. A solicitud verbal del presentante se toma anotación preventiva por defecto subsanable al Libro 227 de la Sección 8.ª al folio 34, finca 6.485, anotación letra E, por término de sesenta días, conforme a los artículos 65 y 96 de dicha Ley. Puede interponerse recurso gubernativo de esta nota calificatoria en la forma y plazos que determinan los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Murcia, 25 de enero de 1992. El Registrador. Angel García Miranda».

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador ha infringido el artículo 79 de la Ley de Procedimiento Administrativo, por no haber sido comunicada la nota de calificación al Notario responsable a tenor del artículo 22 de la Ley Hipotecaria, de los daños y perjuicios que pueda producir una escritura por él autorizada y no susceptible de inscripción. Que la contraprestación que debe «Grucyr, Sociedad Limitada» y que motiva la suspensión de la inscripción de la escritura es una obligación personal. Que las obligaciones y derechos personales no son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, en virtud de los artículos 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria. Que el carácter personal referida contraprestación deriva no sólo de la voluntad expresa de las partes pactada en el otorgamiento segundo de la escritura calificada, sino, además, de la propia naturaleza de las cosas, habida cuenta de que el inmueble todavía no existe y lo que incumbe a la sociedad como obligación principal derivada de la escritura calificada es precisamente la construcción del citado inmueble para la transmisión y entrega parcial del mismo; por tanto, no puede haber derecho real sobre el mismo ya que no hay intermediación que es nota esencial del derecho real ni entrega que es requisito esencial de su adquisición. Que la conclusión de lo anterior es de pura lógica, que, además, tiene corroboración en el derecho registral inmobiliario español, especialmente en la regla sexta, inciso final, y séptima, también inciso final, del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y artículos 10 y 98 de la Ley Hipotecaria. Que la contraprestación a cargo de «Grucyr, Sociedad Limitada» no está asegurada con ningún tipo de garantía real, ni condición resolutoria ni ninguna otra, lo que es tácitamente aceptado por el Registrador, que no hace alusión a estas materias en su nota. Que esta normativa de la Ley y el Reglamento Hipotecario tiene una explicación convincente por ser el Registrador de la Propiedad una institución que protege al tercero, y en el caso que se estudia, resulta evidente que sólo la expresada sociedad está personalmente obligada a satisfacer determinada prestación, que es ajena a terceras personas y al estatuto jurídico real del solar adquirido por dicha mercantil. Que, por último, la contraprestación y obligación personal asumida por «Grucyr, Sociedad Limitada», no adolece de ningún defecto, pues no solo es posible y lícita sino que, además, es determinada o determinable sin necesidad de nuevo acuerdo entre los interesados, con lo que reúne todos los requisitos necesarios para constituir una verdadera relación jurídica obligatoria o un derecho de carácter personal entre deudor y acreedor. Y ello es así porque la no designación de plazo para el cumplimiento de una obligación no constituye en modo alguno nulidad de la misma, sino que al contrario el artículo 1.128, párrafo primero, del Código Civil confirma su validez. Además, no se trata de un derecho potestativo o de configuración jurídica cuyo ejercicio o no pudiera determinar una situación de incertidumbre, sino que se trata de una relación jurídico-real consolidada en la que solamente está pendiente su cumplimiento, que se encuentra necesariamente vinculado al otorgamiento de una licencia municipal de obras, cuya concreción no depende exclusivamente de la sociedad. Que en la propia Ley y Reglamento Hipotecario conocen supuestos de inscripción de derechos en los que el plazo resulta mucho más esencial, y no se exige ningún plazo para la inscripción de tal derecho; por ejemplo el derecho de sobreelevar una o más plantas a un edificio, previsto en el artículo

16 del Reglamento Hipotecario. Que la contraprestación de referencia está perfectamente determinada por la expresión de un porcentaje naturalmente indiviso del edificio que pueda construirse en el solar recibido por «Grucyr, Sociedad Limitada» o en el terreno subrogado de dicho solar en una eventual compensación urbanística. Se trata de una obligación de entrega de cosa que recae sobre una cuota indivisa determinada de una cosa o edificio, que va a quedar determinado sin necesidad de nuevo acuerdo entre las partes, por una licencia municipal de obra. Y, de por sí, una cuota indivisa de un inmueble es algo perfectamente definido y cuya inscripción está además, en diversos preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecario, como por ejemplo el artículo 8 número 1 de la Ley.

## IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que la base de la nota de calificación recurrida es la contraprestación del negocio jurídico concertado entre las partes que es: la entrega de un 19 por 100 de obra que puede construirse. Que lo que hay que dilucidar es cómo debe jurídicamente calificarse la permuta de solar a cambio de obra. Que según el Tribunal Supremo en Sentencia de 3 de junio de 1970, considera el caso debatido en este recurso, como un contrato de promesa de venta, que como tal no puede acceder al Registro, por no tener el requisito de «objeto cierto» del artículo 1261-2.º del Código Civil que no puede suplirse con el texto de la escritura calificada, que sólo cita un dato, el plazo de realización de la obra, que puede no concederse, siendo necesario, además, todos los datos que permitan a los terceros hipotecarios conocer con la mayor precisión el contenido de los derechos que se inscribe, como sucede en el artículo 16 del Reglamento Hipotecario, dando así cumplimiento al principio de especialidad, como lo recoge la nota de calificación. Que no cabe alegar, como hace el recurrente, que la contraprestación de entrega de obra es determinable «sin necesidad de nuevo acuerdo entre los interesados», teniendo en cuenta lo expresado en el texto de la escritura. Que las demás cuestiones alegadas por el recurrente quedan desvirtuadas por el contenido de la nota de calificación. Que en cuanto a la infracción del artículo 79 de la Ley de Procedimiento Administrativo, lo alegado por el Notario recurrente está en contradicción con la doctrina sustentada por las Resoluciones de 26 de junio de 1986 y 6 de junio de 1991, y artículos 6, letra d) de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento. Que el artículo 22 de la Ley Hipotecaria hay que ponerlo en relación con el artículo 146, párrafo primero, del Reglamento Notarial, pero no es aplicable al caso alegado por el señor Notario.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, revocó la nota del Registrador, fundándose en que el negocio jurídico que se trata es un contrato de permuta con trascendencia y contenido real, perfecto que contiene una transmisión dominical real, actual y efectiva, no tiene limitación alguna subsanable que impida su plena inscripción en los artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento y concordantes. Y, en cuanto a la infracción del artículo 79 de la Ley de Procedimiento Administrativo, no es de aplicación dicho precepto por la especialidad de la función hipotecaria, pero se considera que el Notario autorizante debe ser notificado de las calificaciones negativas recaídas respecto a sus escrituras.

## VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones que se expresan en su informe.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2.1, 9.21, 10, 98 Ley Hipotecaria; 51 Reglamento Hipotecario y 609, 1261.1, 1262, 1271 a 1275 y 1538 del Código Civil.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición de un solar, operada a título de permuta, consistiendo la contraprestación asumida por el adquirente, en la obligación personal de entregar al cedente un «19 por 100 de la obra que pueda construirse con arreglo a la normativa urbanística y al planeamiento, sobre el indicado solar; obligación que ha de cumplirse en un plazo de dos años a contar desde la licencia o, en su caso, desde las sucesivas licencias que autoricen la construcción en la totalidad o en partes del terreno adquirido o de sus subrogados por consecuencia del expediente de compensación urbanística». El Registrador suspende la inscripción, por no determinarse las partes de la obra que se proyecta construir en las que va a precisarse ese tanto por ciento, ni los criterios definitorios claros que permitan establecerlo posteriormente; y por no señalarse un plazo máximo de entrega de la obra futura, todo lo cual infringe el principio de especialidad recogido en el artículo 9.2.º de la Ley Hipotecaria.

2. Si se tiene en cuenta: a) que en nuestro Registro de la Propiedad se inscriben, entre otros, los títulos por los que se transmite el dominio de un inmueble (vid artículos 1 y 2.1 de la Ley Hipotecaria); b) que el contrato de permuta documentado en escritura pública (en la que expresamente se dispone el carácter real e inmediato de la transmisión del inmueble) produce la transmisión dominical del bien que una de las partes se obliga a entregar (vid artículos 609, 1262 y 1538 del Código Civil); c) que no cabe en este caso poner en entredicho la validez del contrato de permuta calificado por posible indeterminación de la prestación de una de las partes (cfr. artículos 1261.1 y 1271 a 1275 del Código Civil), toda vez que la contraprestación asumida por el adquirente del solar se halla perfectamente definida en sus aspectos cualitativos, cuantitativo y temporal; deberá concluirse, pues que procede la inscripción de la transmisión del terreno. Por lo demás, es irrelevante decidir si, a efectos registrales, ese compromiso de entregar cosa futura asumido por el adquirente del solar satisface las exigencias del principio de especialidad (artículos 9.2 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) toda vez que claramente se configura como una mera obligación personal —que ni siquiera se asegura con garantía real— y que, por tanto, queda excluida del Registro (vid artículo 98 Ley Hipotecaria), sin perjuicio de una breve referencia a la misma en el asiento que recoja la adquisición de solar, en tanto que contraprestación del negocio adquisitivo —permuta— que sí debe reflejarse en la inscripción (cfr. artículo 10 Ley Hipotecaria para el caso de compraventa).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto impugnado y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 5 de octubre de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**24562** RESOLUCION 200/38978/1994, de 21 de octubre, del Estado Mayor de la Defensa, por la que se publica la Lista Oficial de Productos Combustibles, Lubricantes y Asociados Aceptados (LOPA) para las Fuerzas Armadas.

La Lista Oficial de Productos Aceptados (LOPA) para las Fuerzas Armadas es la que figura a continuación. Estos productos y los que se vayan incluyendo a partir de esta fecha serán considerados a los efectos oportunos en los pliegos de bases para la contratación de suministros en el Ministerio de Defensa.

Certificado número	Validez	Producto	Norma o especificación
93	11- 2-1995	Staroil Supermultigrado (15W40), de «Silver Industrial, Sociedad Anónima» .....	MIL-L-2104E.
94	11- 2-1995	Staroil serie III, SAE 30, de «Silver Industrial, Sociedad Anónima» .....	MIL-L-2104E.
95	1- 4-1995	Brayco 880/Castrol 399, de «Spinks and Co. (España), Sociedad Anónima» .....	MIL-L-7808J.
96	22- 4-1995	Castrol 5000, de «Spinks and Co. (España), Sociedad Anónima» .....	MIL-L-23699D.
99	28- 2-1995	CS Todogrado (15W40), de «Repsol Distribución, Sociedad Anónima» .....	MIL-L-46152E.
100	28- 2-1995	CS Todogrado (20W50), de «Repsol Distribución, Sociedad Anónima» .....	API SG.
101	31- 5-1995	CS Dieselgrado (15W40), de «Repsol Distribución, Sociedad Anónima» .....	MIL-L-2104E.