

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-

iedad debe ser un fiel reflejo de la realidad jurídica. 2. Que en cuanto a la eficacia de la condición suspensiva, el Registro de la Propiedad recoge dos titularidades: Una actual, la del transmitente, limitada por el posible cumplimiento de la condición suspensiva y otra, de carácter expectante, la del adquirente, que se inscribe supeditada al cumplimiento de la condición, ya que mientras ésta no se cumple no se produce el fenómeno traslativo. Y si no se cumple, la expectativa desaparece y con ella la limitación que afectaba a la titularidad del transmitente. 3. Que en cuanto a la forma de hacer constar en el Registro el cumplimiento o incumplimiento de la condición suspensiva, hay que tener en cuenta que una cosa es que el hecho se produzca o no en la realidad y otra es su constancia en el Registro. Por ello, aunque la relación jurídica condicional hubiera dejado de serlo en la realidad, si el hecho de que depende no tuvo acceso al Registro, seguirá vigente la inscripción del derecho como condicional. 4. Que como ha transcurrido el plazo de tres años (15 de junio de 1990 a 15 de junio de 1993) dentro del cual los adquirentes del titular registral deberían haber acreditado el cumplimiento de la condición suspensiva y esta circunstancia no consta en el Registro, el titular de las fincas sigue siendo «Textiles Bertrand y Serra, Sociedad Anónima», y la entidad ejecutada «Lebana, Sociedad Anónima», sólo ostenta el derecho de acreditar que dentro del plazo estipulado obtuvo la licencia, para que a través de la nota marginal prevista en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria se inscriba la consumación de su derecho. 5. Que conforme al artículo 1.117 del Código Civil, el incumplimiento de la condición suspensiva supone la necesidad de una inscripción de cancelación que haga constar que ha transcurrido el plazo sin haberse cumplido la condición, a instancia de las personas a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria y mediante los títulos previstos en el artículo 3 de la misma. 6. Que no parece aplicable al caso el artículo 1.119 del Código Civil, dado su carácter subjetivo y sancionador, que por sí solo no podría servir de cauce para provocar la modificación de situaciones jurídicas objetivas que son las que tienen acceso al Registro de la Propiedad. Por ello, el Tribunal Supremo (Sentencias de 26 de noviembre de 1919 a 30 de junio de 1980) ha mantenido que la aplicación de este precepto precisa una previa declaración de culpa contractual, que no se ha producido en este caso. La finalidad de este precepto es restablecer el equilibrio contractual que ha sido alterado por los actos ilícitos de la parte que debía cumplir su prestación, el que está obligado a pagar si la condición se cumple, pero no está obligado a hacer que la condición se cumpla, porque en este caso se trataría de una condición puramente potestativa que anularía la obligación según el artículo 1.115 del Código Civil.

#### V

Don Jesús Cembrano Zaldívar, Notario autorizante de la escritura que motiva el recurso, informó de que la cláusula reseñada en las escrituras de venta no se trata de una condición suspensiva de la que depende la adquisición del derecho de propiedad, sino de una obligación que se impone y asumió la primera adquirente («Super Diagonal, Sociedad Anónima», y posteriormente su causahabiente («Lebana, Sociedad Anónima»), la cual en caso de incumplimiento en el plazo establecido, según Sentencia de 5 de julio de 1996, no produce los efectos del artículo 1.117 del Código Civil, sino las consecuencias del artículo 1.124: judicialmente se tendrá que demandar por la parte cumplidora que se considere perjudicada el cumplimiento o la resolución, pero que no impide la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad. Todo ello en base a lo siguiente: a) Según el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario han de copiarse literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o de otro orden establecidas en el título, cuyo fundamento está en que se podría desvirtuar la condición si no se reseña literalmente lo establecido en la escritura, y en este caso se ha transcrito literalmente la cláusula, pero precisamente por esta literalidad no se debe calificar con total certeza y desde el comienzo que se trata de una condición suspensiva. b) Si entendiéramos el pacto contenido en la primera escritura de venta como una condición suspensiva, se deberían haber suspendido todas las transmisiones, y ello no fue así, ya que se produjo el pago de parte del precio, se manifestó la voluntad de las partes de hacer frente a determinadas responsabilidades ya existentes y posteriormente hubo otra escritura de compraventa en la que también se pagó parte del precio, se manifestó la voluntad de hacer frente a determinadas responsabilidades ya existentes e incluso posteriormente se celebró un contrato de arrendamiento en que se entregó la posesión de las fincas arrendadas, lo cual lleva a concluir que las partes contratantes no querían supeditar la eficacia del contrato y de las transmisiones al cumplimiento de la condición, sino que se estaba imponiendo al adquirente una obligación más aparte de la del pago del precio: La obtención de la licencia municipal. c) Según el artículo 1.113 del Código Civil, la con-

dición es un hecho futuro o incierto: 1. Por futuro se entiende un hecho que va a ocurrir pero se ignora cuándo, y en este caso no hay certeza de que «se obtenga o no» la licencia, ya que aunque no es discrecional para la Administración concederla, sí lo es para el adquirente el hecho de pedirla. 2. Por incierto se entiende un hecho que puede ocurrir o no, y en este caso existe certeza de que se puede obtener o no, en cuanto no es una decisión discrecional para la Administración, quedando sólo a la voluntad del adquirente el solicitar dicha licencia, sin lo cual se dejaría al arbitrio de una de las partes la eficacia del contrato y no a un hecho incierto, que debería ser la condición. Además, la licencia de edificación podía ser solicitada por cualquiera de las sociedades implicadas, ya que urbanísticamente no tiene que pedirla exclusivamente el propietario, y no obstante se impuso a la parte adquirente la obligación de obtenerla, con lo cual se estaba reduciendo el grupo de posibles solicitantes, pues si era ella la que debía obtenerla, era ella la que debía solicitarlo. También hay que tener en cuenta que en la mencionada obligación-condición existe cierta indeterminación, ya que el plazo establecido para su cumplimiento (tres años desde que se inscriba la primera venta) puede ampliarse al arbitrio del adquirente rebasando la presentación de la escritura en el Registro. d) Si se tratara de una condición suspensiva, durante la pendencia de la misma, el Registro refleja las titularidades complementarias (una actual y otra expectante) cuya reunión agota la plena titularidad del derecho transmitido (Resolución de 16 de octubre de 1991). Por ello, para la verificación e inscripción de actos dispositivos sobre el derecho condicionalmente transmitido se necesitaría la actuación conjunta de ambos, lo cual no ocurrió ni en la segunda venta ni en el contrato de arrendamiento. e) El señor Registrador alega para suspender la inscripción el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el cual no se utilizó en el momento de anotarse el embargo que motivó la ejecución, y el propio artículo 1.124 del Código Civil, lo cual lleva a pensar que no se trata de una condición sino de una obligación del adquirente de cumplir un hecho en tiempo determinado.

#### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en lo siguiente: 1. Que la condición que nos ocupa se trata de una condición mixta, no puramente potestativa —que sería nula conforme al artículo 1.115 del Código Civil—, pues depende en parte de la voluntad del obligado y en parte de la «voluntad» de un tercero, la Administración, aunque lo de esta última no es una voluntad arbitraria, sino reglada. El obligado no ha impedido el cumplimiento obstaculizando con su actuación personal la realización del evento, sino que no ha cumplido la parte potestativa del hecho condicional mediante una actitud pasiva, y la consecuencia de esta inactividad en nada puede beneficiarle jurídicamente. 2. Que no puede mantenerse, como hace el Notario informante, que no se trata de una condición, sino de una obligación por parte del adquirente de cumplir un hecho en un tiempo determinado, con los efectos, en caso de incumplimiento del artículo 1.124 del Código Civil y no del artículo 1.117, ya que la cláusula accedió al Registro como condición suspensiva y así lo consignaron los dos Notarios intervinientes en las escrituras, y el Registrador no puede recalificar la institución convencional y transmutar por sí mismo los efectos, pues supondría atribuir al acto de calificación una esencia que no tiene.

#### VII

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que no cabe decir, como señala el Auto, que el obligado no ha impedido el cumplimiento de la condición y que se ha limitado a mantener una actitud pasiva, ya que como ha declarado el Tribunal Supremo (Sentencias de 7 de julio y 14 de octubre de 1988) para entender aplicable el artículo 1.119 del Código Civil no se precisa que el comprador impida por una acción obstaculizadora la realización de la condición, sino que es suficiente una conducta dolosa o negligente por omisión (en este caso, no solicitar la licencia). 2. Que al no constar que el contrato de compraventa que incluyó la condición ha sido declarado resuelto por los Tribunales o que se ha formulado de manera judicial con tal pretensión, no resulta procedente la denegación de la inscripción alegando el artículo 1.124 del Código Civil.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.115, 1.117, 1.119 y 1.124 del Código Civil; 9, 20, 23, 34, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 51.6.º y 238 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de noviembre

de 1919, 30 de junio de 1980, 18 de diciembre de 1985, 19 de julio de 1986 y 7 de julio y 14 de octubre de 1988, y las Resoluciones de 18 de enero de 1979, 15 de abril de 1980, 5 de febrero de 1986, 16 de octubre de 1991, 28 de febrero de 1994, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 y 29 de septiembre de 1995 y 23 de septiembre de 1996,

1. Se cuestiona en este expediente si es o no inscribible la adjudicación de determinadas fincas en favor de la sociedad recurrente, verificada como consecuencia del procedimiento de apremio seguido por el excelentísimo Ayuntamiento de Manresa contra la entidad «Lebana, Sociedad Anónima», cuando ésta, según consta en el Registro, había comprado dichas fincas a otra entidad el 15 de julio de 1990 con el pacto según el cual, «la eficacia del contrato y consiguientemente de las transmisiones en él mencionadas queda sujeta a la condición suspensiva consistente en la obtención por la parte adquirente dentro del 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 debe 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».

El Registrador suspende la inscripción porque, al 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, resulta que el titular registral actual de éstas es persona distinta de aquella contra la que se siguió dicho procedimiento.

2. Según la doctrina de este Centro Directivo («vid». Resolución de 16 de octubre de 1991), cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: Una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas —actual una, expectante la otra— pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido; en tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción —pero libre de la condición impuesta— de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la transmisión se produjo la consolidación; en tal hipótesis, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo, así como el necesario respeto de la similar posición registral que corresponde al otro de los sujetos en cuyo favor pudo producirse la consolidación (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), impedirán la inscripción de la posterior transmisión del dominio otorgada exclusivamente por uno de ellos en tanto no acredite debidamente («vid». artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 238 del Reglamento Hipotecario) que el desenvolvimiento de la condición se realizó en su favor; dicha inscripción presupone la eliminación previa de la indeterminación registral mediante la constatación de la consolidación en favor del ahora transmitente, lo que posibilitará la cancelación de la situación registral que correspondía al otro de los sujetos interesados en la transmisión condicionada y la continuación del tracto sobre el dominio de ese modo transmitido. Así pues, en ninguna de las dos hipótesis es posible la inscripción dominical en favor de quien invoque ser causahabiente de uno de los otorgantes de la transmisión condicionada si sólo aporta el título adquisitivo otorgado exclusivamente por éste.

En el presente caso, alega el recurrente que se ha producido la consolidación en favor de quien transmite mediante el procedimiento administrativo de ejecución, porque al acreditarse ahora mediante certificación expedida por el Secretario del referido Ayuntamiento que no se ha solicitado licencia o permiso de edificación, el obligado ha impedido voluntariamente el cumplimiento de la condición y, por tanto, ha de tenerse ésta por cumplida, conforme al artículo 1.119 del Código Civil. Pero esta pretensión no puede ser admitida, toda vez que el recurso gubernativo se circunscribe a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación registral y, al tenerse en cuenta únicamente los documentos auténticos presentados dentro del plazo reglamentario de calificación (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario), no constituye dicho expediente el cauce adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación. A mayor abundamiento, y aparte que la norma del artículo 1.119 del Código Civil

contempla únicamente el impedimento que nazca de la parte para la que sería beneficioso el incumplimiento de la condición (por lo que, como expresa el Auto apelado, la inactividad del comprador en nada puede beneficiarle jurídicamente), la determinación sobre la aplicabilidad o inaplicabilidad de dicha norma no puede tener cabida en un procedimiento como el registral en el que no juega el principio de contradicción y que está destinado a dar certeza a las relaciones jurídicas inmobiliarias y, con base en ella, seguridad a los terceros.

3. Debe señalarse, por lo demás, que a pesar de la suspensión de la inscripción del título calificado en tanto no se acredite debidamente el cumplimiento de la condición estipulada, no existe para el adjudicatario riesgo alguno derivado de la fuerza protectora del Registro («vid». artículo 34 de la Ley Hipotecaria) por cuanto tampoco el transmitente podrá, unilateralmente, modificar la situación registral ahora vigente si no justifica adecuadamente el oportuno desenvolvimiento en su favor de la condición pactada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 12 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.

**15401** RESOLUCIÓN de 14 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel de San Carlos Gutiérrez Cabrero, como Administrador único de «Bingo Fuerteventura, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco de Asís Fernández Rodríguez, a rectificar determinados asientos.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel de San Carlos Gutiérrez Cabrero, como Administrador único de «Bingo Fuerteventura Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco de Asís Fernández Rodríguez, a rectificar determinados asientos.

## Hechos

### I

Mediante instancia suscrita el 23 de agosto de 1996, don Manuel de San Carlos Gutiérrez Cabrera, como Administrador único de la entidad mercantil «Bingo Fuerteventura, Sociedad Anónima», expuso como hechos justificativos de su petición, sucintamente, los siguientes: I) Que constaba anotada en el Registro la interposición de la demanda de impugnación de acuerdos sociales que ha motivado los autos número 557-93 del Juzgado de Primera Instancia (no cita número) de Las Palmas de Gran Canaria, procedimiento en el que incidentalmente solicitó y obtuvo la suspensión cautelar de los siguientes acuerdos: 1.º El nombramiento de don Ambrosio Hernández Cabrera, como Administrador único de la Sociedad, y 2.º el aumento de capital social por aumento del valor nominal de las acciones con aportación dineraria de los socios, suspensión que ratificada por el propio Juzgado fue confirmada definitivamente por la Audiencia Provincial en auto de 17 de octubre de 1994 y anotada en el Registro por orden de la propia Autoridad Judicial; II) Que pese a la suspensión acordada de aquellos acuerdos el nombrado Administrador único ha seguido actuando como tal, procediendo a la venta de acciones por falta de pago de dividendos pasivos y convocando una Junta General para el día 23 de junio de 1995 cuyos acuerdos pretendió inscribir en el Registro y ante el fracaso de tal pretensión celebró, junto con otras personas, una junta universal por comparecencia ante el Notario de Madrid, don Juan Carlos Caballería Gómez el 21 de julio de 1995, cuyos acuerdos se inscribieron con celeridad en el Registro al igual que el posterior de designación como Consejero Delegado del propio señor don Ambrosio Hernández Cabrera; que por todo entendía que procedía la rectificación del error material que estima cometido al no haber tenido en cuenta para la práctica de dichas inscripciones los asientos que reflejaban la suspensión de los acuerdos de nombramiento de Administrador único de quien posteriormente actuó como tal, y con base en los artículos 24 y 118 de la Constitución, 17.2 y 22.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 119 y 120 de la Ley de Sociedades Anónimas, 6, 40.2 y 156 del Reglamento del Registro Mer-