

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-

cantil, 214 y 258 de la Ley Hipotecaria y 332 y 385 de su Reglamento, solicitaba que previa citación de los tenedores de los documentos indebidamente inscritos para que los presentasen, rectificase el error cometido acudiendo en otro caso al Juez de Primera Instancia a los efectos del artículo 322 del Reglamento Hipotecario.

II

Presentada dicha instancia en el Registro Mercantil de Las Palmas el 27 de agosto de 1996 se extendió a su pie la siguiente nota: «No practicada operación alguna respecto del precedente documento por no observarse ningún error en los asientos del Registro que, conforme a los artículos 212 y 214 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, sean susceptibles de rectificación. Las Palmas de Gran Canaria, 6 de septiembre de 1996.—El Registrador Mercantil». Sigue la firma.

III

El solicitante interpuso recurso gubernativo frente a la nota de calificación reiterando sus argumentos y solicitando la reforma de aquélla en el sentido de que se acordase acudir al procedimiento de rectificación de errores, en este caso de concepto cometidos en las inscripciones practicadas conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria, para subsanar el que a su juicio se había cometido.

IV

El Registrador decidió mantener la nota recurrida en base a los siguientes fundamentos: Que si bien es cierto que consta anotada en el Registro la resolución judicial que deja en suspenso determinados acuerdos adoptados por la Junta general de 15 de junio de 1992, ello no es obstáculo para la inscripción de otros acuerdos adoptados en otra Junta posterior que en nada afectan ni tiene que ver con aquéllos, sin que exista constancia registral de que tales Juntas posteriores se deriven de una ejecución de los acuerdos dejados en suspenso y de estimar que los acuerdos de tales Juntas posteriores no son válidos, lo procedente es atacar esa falta de validez a través de los procedimientos establecidos para ello; que no existe la contradicción alegada entre la suspensión de unos determinados acuerdos y los acuerdos posteriores inscritos derivados de otra Junta o adoptados por el Consejo de Administración, sino que son independientes y como tales válidos y admisibles en tanto no se impugnen por la vía adecuada, sin que pueda entenderse que con los datos disponibles a la hora de calificar pueda entenderse que los acuerdos que se pretenden rectificar sean derivados de aquellos que han quedado en suspenso; que existe, por último, una incongruencia entre la solicitud inicial de rectificación de un error material y lo pretendido en el recurso, la rectificación de un error de concepto que implica, en definitiva, la pretensión de cancelación de unos asientos que están bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo sus efectos en tanto no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

V

El recurrente se alzó frente a la decisión del Registrador, añadiendo a sus anteriores argumentos los de que si la anotación de la suspensión de acuerdos sociales no se puede cancelar sino por sentencia firme absoluta, desistimiento del demandado o caducidad de la instancia (artículos 156 y 157 del Reglamento del Registro Mercantil), inscribir de nuevo el nombramiento del Administrador cuando el anterior había sido dejado en suspenso es una cancelación tácita pues deja sin efecto alguno aquella suspensión; que frente al argumento de que los asientos a rectificar están bajo la salvaguardia de los Tribunales ha de señalarse que también lo están las anotaciones de impugnación y suspensión de acuerdos previas, lo que da lugar a la existencia de asientos contradictorios, por lo que solicitaba la revocación de la nota, la declaración de la existencia de un error y que se ordenara proceder a su rectificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 66, 215 y 219 de la Ley Hipotecaria; 22.1 del Código de Comercio; 40.2 y 66 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de 18 de marzo de 1994 y 5 de diciembre de 1995.

1. Circunscrito como está el recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación del Registrador (cfr. artículo 68

del Reglamento del Registro Mercantil), en el presente caso tan sólo cabe abordar el examen de la negativa contenida en la nota recurrida a rectificar los pretendidos errores padecidos al practicar determinadas inscripciones, inicialmente considerados por el recurrente como materiales y, posteriormente, como de concepto. Anotada preventivamente la demanda de impugnación de los acuerdos adoptados por una Junta general y, posteriormente, la resolución judicial por la que se dejan los mismos en suspenso, se inscriben otros acuerdos tomados por una Junta posterior así como los del órgano colegiado de administración en ella nombrado, cuya validez entiende el recurrente que estaba supeditada a la previa decisión judicial sobre la validez de los dejados en suspenso, por lo que considera que tales asientos se han practicado erróneamente y procede su rectificación.

2. El Reglamento del Registro Mercantil remite, en orden a la rectificación de errores (artículo 40.2) a los procedimientos y requisitos establecidos en la legislación hipotecaria. Dicha remisión conduce a los títulos VII tanto de la Ley Hipotecaria como del Reglamento para su ejecución, donde se regula la rectificación de los errores cometidos en los asientos como uno de los medios para corregir las inexactitudes registrales, en este caso la que implica la presencia del error [cfr. artículo 40 c) de la Ley Hipotecaria]. Al margen de la distinción que el legislador ha establecido entre errores materiales y de concepto en atención a cuál sea el elemento a que afecten y las consecuencias que de su presencia se derivan, los procedimientos de rectificación parten de la base de que el asiento erróneo era procedente por haber sido fruto de una previa calificación favorable a practicarlo y de que el error es tan sólo el resultado de un deficiente traslado a los libros registrales del contenido del título a inscribir, de suerte que el asiento erróneo ha de subsistir aunque sustituido por otro en el que se contenga la rectificación (artículos 215 y 219 de la Ley Hipotecaria), no de desaparición a través de una cancelación, pues ésta, tanto en lo referente a las causas, los títulos y los procedimientos se contempla por el legislador en otro lugar. Por tanto, si el objetivo último del solicitante, bajo la cobertura de proceder a rectificar uno o varios errores registrales, es la cancelación de asientos que entiende no debieron haberse practicado, no se está ante un supuesto de rectificación de errores, sino ante un posible supuesto de inexactitud registral de distinto origen y cuya rectificación ha de discurrir por otros cauces.

3. Y a este respecto es reiterada la doctrina de este centro directivo en el sentido de que no es el recurso gubernativo procedimiento adecuado para lograr la cancelación de asientos que se consideren indebidamente practicados al estar limitado, tal como resulta del artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y lo mismo es aplicable en el ámbito mercantil (cfr. artículo 66 del Reglamento del Registro Mercantil) a revisar la calificación registral cuando es contraria a admitirlos en todo o parte, provisional o definitivamente, pues caso de ser aquélla favorable y desembocar en su extensión, quedan los mismos bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se inscriba la declaración judicial de su inexistencia o nulidad (artículo 20.1 del Código de Comercio).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión del Registrador objeto de apelación.

Madrid, 14 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Señor Registrador Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria.

15402 *RESOLUCIÓN de 15 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Santiago Agustín Hernández frente a la negativa del Registrador Mercantil Central II, don José Luis Benavides del Rey, a reservar determinadas denominaciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Santiago Agustín Hernández frente a la negativa del Registrador Mercantil Central II, don José Luis Benavides del Rey, a reservar determinadas denominaciones.

Hechos

I

Don Santiago Agustín Hernández presentó en el Registro Mercantil Central en fecha 27 de mayo de 1994 dos solicitudes de certificación de las denominaciones «Lenix, Sociedad Limitada»; «Linex, Sociedad Limitada» y «Lomax, Sociedad Limitada», la primera; «Lemont, Sociedad Limitada», «Loment, Sociedad Limitada» y «Lamarte, Sociedad Limitada», la segunda