

tiempo de duración, que podrá ser indefinido, pero que incluso en este caso la Junta general deberá establecerlo. Este es el sentido exacto del artículo 20 de los Estatutos, lo que la Ley trata de evitar es que no exista plazo, ni en los Estatutos, ni en el acuerdo de nombramiento de la Junta general. Consideramos la interpretación del Registro Mercantil, en desacuerdo totalmente con el espíritu de la Ley. 2.º En el artículo 20, párrafo 2, se dice: «El cargo de Administrador será retribuido. La Junta general fijará en cada ejercicio su remuneración». Se repite literalmente el artículo 66.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. La Junta general fijará en cada ejercicio la remuneración, no el sistema de remunerar, sino la remuneración, el importe, la cantidad. Referente al artículo 29 de los Estatutos de «Disco Pali Dan, Sociedad Limitada», que establece: «El cargo de Administrador será retribuido con la cantidad que acuerde para cada ejercicio la Junta general», de contenido idéntico al del artículo 20, párrafo 2 de los Estatutos, que fue favorablemente calificado por ese Registro Mercantil, mantiene la Registradora que el matiz diferenciador radica en la palabra cantidad, olvidándose que la remuneración será siempre, una cantidad de algo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 60.1 y 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y las Resoluciones de 18 de febrero y 15 de octubre de 1998.

1. Los dos defectos objeto del presente recurso se centran en sendas cuestiones relacionadas con el régimen estatutario previsto para los Administradores de una sociedad de responsabilidad limitada, en concreto el plazo de duración del cargo y su retribución.

2. En cuanto al primero, se establece que «serán nombrados por la Junta general por el plazo que determine la propia Junta general, incluso por tiempo indefinido, e indefinidamente reelegibles». Rechaza la Registradora su inscripción por entender que queda indeterminado el plazo de duración del ejercicio del cargo y tal criterio ha de confirmarse. El artículo 60.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada sienta como regla general que la duración del cargo es por tiempo indefinido, al punto de hacer innecesaria una previsión estatutaria sobre el particular. Ahora bien, dentro del margen conferido a la autonomía de la voluntad, la misma norma excepciona el caso de que «los estatutos establezcan un plazo determinado», en cuyo caso admite la reelección una o más veces «por períodos de igual duración». Claramente resulta de la norma que la excepción a la regla general ha de hacerse a través de una determinación concreta en los propios estatutos de cuál sea el plazo de duración, sin que resulte admisible una delegación en favor de la propia Junta general para concretar aquél con ocasión de cada nombramiento, a salvo siempre la posibilidad de acordar la separación por la mayoría precisa, que en este caso los mismos Estatutos fijan en la mayoría del capital social o una modificación estatutaria con el acuerdo de la mayoría necesaria para ello.

3. En el segundo de los defectos se rechaza la inscripción de la regla conforme a la cual «el cargo de Administrador será retribuido. La Junta general fijará en cada ejercicio su remuneración». También en este punto ha de ratificarse el criterio de la nota de calificación según la cual el sistema de retribución queda indeterminado.

Rige en este punto, conforme al artículo 66 de la misma Ley, el principio de la gratuidad del cargo de Administrador, de carácter, no obstante, dispositivo, al admitir que los Estatutos pueden establecer lo contrario, «determinando el sistema de retribución». Como pusieron de relieve las Resoluciones de 18 de febrero y de 15 de octubre de 1998, la retribución del cargo de Administrador requiere por tanto dos requisitos, su expresa previsión y la determinación del concreto sistema retributivo. Es cierto que conforme al apartado 3 de aquella norma, cuando la retribución no tenga como base una participación en los beneficios, supuesto en el que es necesario que los propios Estatutos la concreten con un límite máximo del 10 por 100 de los repartibles entre los socios, la remuneración será fijada para cada ejercicio por la Junta general. Pero ello no debe llevar a entender, como parece entender el recurrente, que corresponda a la Junta la determinación del concreto sistema —suelo, dietas, aportaciones a fondos de pensiones, primas de seguros de vida, etc.— en que la retribución ha de consistir, sino tan solo la fijación de la cuantía concreta de la misma para el ejercicio correspondiente, pero siempre de acuerdo con el sistema o sistemas de retribución previstos en los Estatutos, y ello como garantía tanto para los socios, según reconoce expresamente la exposición de motivos de la Ley, como para los propios Administradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada y la nota de calificación.

Madrid, 15 de septiembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Segovia.

20087 RESOLUCIÓN de 16 de septiembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Pedro Fernández-Boado y García Villamil, a inscribir la posposición de condición resolutoria pactada en una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Pedro Fernández-Boado y García Villamil, a inscribir la posposición de condición resolutoria pactada en una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 21 de diciembre de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza, don José Enrique Cortés Valdés, los esposos don Pablo Navarro Luzón y doña Cristina Gregorio Casamián hipotecan a favor del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», que acepta, una finca de su propiedad, finca registral número 51.372, inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, en garantía de la devolución del capital del préstamo, intereses, costas y gastos de ejecución que asciende a 15.050.000 pesetas. En dicha escritura la representación de la compañía mercantil «Cobasa, Sociedad Anónima, Inmobiliaria», pospone a la hipoteca que se constituye la condición resolutoria establecida a su favor en garantía del precio aplazado más intereses, establecida en la escritura autorizada por el mismo Notario en la misma fecha, número anterior de protocolo.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, en el tomo 2.376, libro 1.019 de sección primera, folio 221, finca número 46.813, inscripción tercera, excepto las estipulaciones de carácter obligacional, conforme a lo establecido en el artículo 51.6 R.H. y las que infringen los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de sus efectos civiles entre los contratantes. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 434-3.ª del Reglamento Hipotecario. Denegada la inscripción de la posposición de la condición resolutoria establecida en la cláusula 19.ª, por su carácter obligacional conforme al artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario, ya que, como cláusula accesoria de un contrato de compraventa, no tiene rango propio, sin que pueda aplicarse a este supuesto el artículo 241 del Reglamento Hipotecario, referido exclusivamente al derecho real de hipoteca, a lo que no puede asimilarse la condición resolutoria por aplicación del artículo 1.859 del Código Civil, todo ello sin perjuicio de los efectos civiles entre los contratantes. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados.

Zaragoza, 15 de marzo de 1996.—El Registrador.—Fdo.: Pedro Fernández-Boado».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A. Que en el derecho español

la inscripción de las condiciones a que queda sometido el derecho inscrito viene reconocida en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y se deriva su carácter real también de los artículos 1, 2 y 11 de la citada Ley y 76 y siguientes en cuanto a su cancelación. Que, según la doctrina, las condiciones han de aparecer en la inscripción en la forma que las partes las hayan establecido, pero habrá que calificar primero el pacto para ver si se trata de una condición en sentido verdadero, a fin de evitar que en el Registro ingresen estipulaciones contractuales al amparo de una interpretación amplia de la palabra condición. Que «a sensu contrario», cabe citar la Resolución de 7 de julio de 1949. Que la registrabilidad de la condición resolutoria ha quedado admitida por numerosas Resoluciones como las de 5, 6, 7 y 19 de febrero de 1990; 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, y 4 de mayo y 1, 4 y 5 de junio de 1992. Que, por tanto, si la condición resolutoria ha tenido acceso al Registro es como pacto real accesorio que garantiza el pago de un precio, cuando inscrita nace para los terceros y garantiza el cumplimiento de una obligación; y si ha tenido acceso al Registro es indudable que no escapara al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria y que por ello ostentará y gozará de un rango, y su titular podrá cancelarla o disponer de ese rango en interés de otro. Que el rango es negociable en el derecho español a través de la permuta, la posposición y la reserva del mismo, por lo que conviene precisar: 1.º Que es evidente que la constancia registral con trascendencia real adquiere una autonomía y un rango como lo demuestra, por ejemplo, el que los derechos inscritos o anotados con posterioridad se cancelan en caso de ejercicio de la resolución. 2.º Que el rango puede determinar la posición jurídica de la condición resolutoria, de modo que pueda ocasionar la cancelación de derechos posteriores inscritos y, sin embargo, no pueda ser negocialmente alterado, conforme al artículo 1.255 del Código Civil. Que el caso objeto de este recurso es una auténtica posposición de rango, por lo que por analogía y al amparo del artículo 4 del Código Civil, resultará aplicable el artículo 241 del Reglamento Hipotecario, porque existe una identidad de razón que se aprecia entre el caso de la hipoteca y de la condición, que al aplicar por analogía el artículo 241 citado no se vulnera ni violenta ninguna norma jurídica. B. Que, por último, es imprescindible poner de manifiesto que a la tesis mantenida acerca de la posibilidad de posponer una condición resolutoria a una hipoteca constituida con posterioridad, es la misma que la amparada por las Resoluciones de 25 de octubre de 1979 y 23 de noviembre de 1993 que claramente admiten que la condición puede supeditarse a la hipoteca y, en consecuencia, es factible su posposición.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que la condición es un pacto accesorio de un contrato que garantiza el cumplimiento de una obligación: Que la condición supone una determinación accesorio de voluntad que afecta a la eficacia del contrato en la forma que establecen los artículos 1.113 y siguientes del Código Civil. Además, dicho Código como presupuesto ético del cumplimiento de las obligaciones recíprocas, afirma la existencia de un «conditio iuris» en los contratos bilaterales que por su eficacia y estructura, así como por su colocación sistemática, constituye una condición resolutoria tácita, independientemente que el evento condicional esté «in obligationem» y no «in conditionem». Que, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1.124 del Código Civil, en la compraventa el precio constituye la contraprestación, y el impago del precio en la forma prevista en el contrato facultará al vendedor para resolver éste, conforme al artículo citado y concordantes, con los efectos del artículo 1.123 del Código Civil, según entiende la Resolución de 30 de junio de 1961. Que esta condición resolutoria tácita puede elevarse por las partes a condición resolutoria expresa. Que la condición resolutoria tiene el carácter de una obligación personal entre los contratantes, derivada del propio contrato de compraventa. Que hay que señalar lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1991. Que no se está ante un «pacto real accesorio», sino ante una obligación personal accesorio sólo ejercitable entre los contratantes. 2. Que hay que tener en cuenta: a) Que la condición resolutoria no se inscribe, en cuanto falta la adscripción a un titular registral (artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria). Se inscribe la venta con la condición; b) que sólo tienen rango registral los derechos formalmente inscritos; c) que la trascendencia real es sólo, en este caso, oponible a terceros en virtud de «causas que constan el Registro» (artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria). Que, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, lo que se inscribe es el acto de mutación jurídico-real inmobiliario que se constata en el Registro con todas las circunstancias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Lo que el Registro publica son las titularidades. Que resulta que las condiciones se reflejan en el Registro únicamente en cuanto sirvan

para dar a conocer la limitación de la titularidad del adquirente. Las condiciones resolutorias no se inscriben sino que se transcriben, copiándose literalmente, ya que lo que se inscribe es el derecho del adquirente cuya titularidad y facultades limitan o delimitan, para que esas limitaciones puedan afectar o ser oponibles a terceros basados en los artículos 34 y 37 de la Ley Hipotecaria. La condición resolutoria, como dice el citado artículo 37, es una causa que consta explícitamente en el Registro, y lo que éste publica es la posibilidad de que la titularidad registral del comprador sea resuelta. Que es un error de perspectiva centrar la importancia del acceso de la condición resolutoria al Registro en la figura del vendedor, que desaparece como titular registral y al que sólo le resta el ejercicio de una acción civil resolutoria, cuando lo que el Registro publica como jurídicamente relevante es la limitación que afecta a la nueva titularidad registral. 3. Que de los textos legales expuestos resulta un tratamiento registral de la condición resolutoria explícita bastante distinto del ofrecido por el recurrente, que más bien parece hacer tránsito a un derecho real de garantía análogo a una hipoteca. Que se establece entre los contratantes la disyuntiva legal entre «garantizar» el precio o «darle el carácter de condición resolutoria». Que en el primer caso la hipoteca constituye un derecho real inscrito a nombre del vendedor y cuya acción ejecutiva nace del mismo, y en el segundo, el vendedor ejercita una acción civil contra el comprador que nace del contrato de compraventa, independientemente del reflejo registral de la condición resolutoria, que únicamente le añade, por disposición legal, el efecto de la oponibilidad. Que en este sentido la opción planteada por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, es clara, terminante y excluyente. Los contratantes pueden elegir una u otra fórmula, pero no las dos al mismo tiempo. 4. La analogía, que como instrumento técnico supone llenar las lagunas de la Ley, regulada en el artículo 4.1 del Código Civil, que es diferente a la interpretación extensiva y exige unos presupuestos. Que en el tema de la condición resolutoria la posposición tiene un contenido negocial distinto que va más allá de la simple permuta o posposición de rango entre dos derechos reales inscritos. Que se discrepa de la admisibilidad de la posposición de la condición resolutoria con base en los siguientes argumentos: a) Porque no ingresa en el Registro como un derecho real inscribible a favor del titular y, por tanto, con rango propio que fuera posponible, por lo que le faltaría la «ratio legis» de la semejanza. b) Porque la que como disyuntiva establece el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, entre la hipoteca y la condición resolutoria explícita parece excluir la «identidad de razón» (artículo 4 del Código Civil). c) Porque a partir de lo expuesto, se cree fundada la opinión de que existe manifestamente una voluntad contraria del legislador, al circunscribir el artículo 241 del Reglamento Hipotecario y la figura de la posposición a los derechos reales de hipoteca. Que, de «lege data», dada la naturaleza jurídica, efectos y acceso al Registro de la condición resolutoria, como pacto obligacional accesorio de la compraventa y dado que el contenido negocial que subyace en la posposición de la condición resolutoria, excede de la alteración de una posición registral formal, que es lo que significa la posposición de rango. Hay que concluir que la posposición únicamente opera entre los derechos reales de hipoteca en los términos del artículo 241 del Reglamento Hipotecario.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos alegados por el Registrador en su informe.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.3 y 1.255 del Código Civil; 2, 10 y 11 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de este Centro Directivo de 25 de octubre de 1979:

1. El único problema a dilucidar en el presente recurso radica en si es inscribible el pacto, en una escritura de constitución de hipoteca, por el que, compareciendo además de los hipotecantes y el acreedor hipotecario, el que en su día vendió la finca a los actuales titulares estableciendo una condición resolutoria en garantía del precio aplazado consiente la posposición de su derecho a la hipoteca que se constituye.

2. Si bien, en nuestro derecho el rango registral no tiene un contenido tan autónomo como en otros ordenamientos jurídicos, la argumentación del Registrador consistente en que, siendo la condición resolutoria un pacto meramente personal, sólo ejercitable entre partes, no es posible su posesión, no puede mantenerse. En efecto, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria establece que la condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado surte efectos frente a terceros. Esta eficacia supone que tal facultad del vendedor goza de un rango registral y surte efectos de garantizar el pago del precio aplazado, por lo que su ejercicio, si conservara su rango, traería consigo la cancelación de la hipoteca. Por ello, nada se opone a que se inscriba en el Registro el pacto mediante el cual se establece, con el consentimiento de todos los interesados que, en caso de resolución de la venta, si se da la condición, seguirá subsistiendo la hipoteca. Si no se admitiera tal pacto se restringiría notablemente el crédito hipotecario, pues se dificultaría en gran medida el acceso a tal crédito de los derechos sometidos a condición resolutoria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 16 de septiembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

20088

RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alfonso Fernández Expósito, en nombre de don Sabino Conde Doval, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Mondoñedo doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alfonso Fernández Expósito, en nombre de don Sabino Conde Doval, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Mondoñedo doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro a practicar la cancelación de determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura otorgada el 7 de agosto de 1990, don Sabino Conde Doval, además de por sí como apoderado de su esposa doña Natalia Gayoso Castro, y como propietarios en régimen de gananciales de la finca registral número 12.599 del Registro de la Propiedad de Mondoñedo, la cede en permuta a don Ángel Fachal Díaz que la adquiere, y quien a su vez cede en permuta a don Sabino Conde Doval, que adquiere para su sociedad de gananciales, determinadas unidades departamentales del edificio que el señor Fachal Díaz se obliga a construir en el terreno cedido y que deberán ser entregadas en el plazo de dos años desde el otorgamiento de la escritura, estableciéndose que si dentro del plazo expresado no se llevase a efecto la correspondiente entrega por parte del señor Fachal Díaz, éste vendrá obligado a indemnizar al señor Conde Doval, hasta llevar a efecto la entrega, con la cantidad mensual de 50.000 pesetas.

Dicha escritura causó la inscripción segunda de la mencionada finca y en el acta de inscripción sólo se hizo constar que la misma se inscribió a favor de don Ángel Fachal Díaz con carácter privativo y por título de permuta.

Posteriormente se practicaron sobre 12.599 las siguientes anotaciones preventivas ordenadas en procedimientos seguidos contra don Ángel Fachal Díaz: de embargo, letra A, de 1 de marzo de 1991 derivada del expediente administrativo de apremio 9/88 de la Unidad de Recaudación de Foz, por débitos a la Hacienda Pública, prorrogada por la G, de 7 de marzo de 1995; de embargo, letra, B de 21 de octubre de 1992, prorrogada por la I, de 2 de julio de 1996 derivadas del juicio ejecutivo 155/1991 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Mondoñedo; de embargo, letra C, de 22 de octubre de 1992 derivada del juicio ejecutivo 148/1992 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Mondoñedo; de demandas, letras D y E, de 10 de junio de 1993, a favor de don Sabino Conde Doval como consecuencia de demandas incidentales de tercera de dominio dima-

nantes de los juicios 148/1992 y 155/1991; de embargo letra F, de 20 de junio de 1994, en el expediente administrativo de apremio 88/10 de la Tesorería de la Seguridad Social; de demanda letra H, de 10 de mayo de 1996, derivada del juicio declarativo 80/1996 en que don Sabino Conde Doval solicita la resolución del contrato de permuta celebrado el 7 de agosto de 1990 como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contraídas por don Ángel Fachal Díaz en dicho contrato, no ostentando el demandado derecho alguno sobre la misma finca. El 8 de octubre de 1996, se dictó sentencia en este último procedimiento estimando la demanda, expidiéndose mandamiento el 16 de enero de 1997 en el que se ordenó la cancelación de la inscripción de la citada escritura así como la de cualquier asiento contradictorio con el fallo de la sentencia.

II

Presentado el anterior mandamiento, en unión de testimonio de la demanda y de la sentencia firme, en el Registro de la Propiedad de Mondoñedo y previa subsanación de otros defectos advertidos en una primera nota de calificación de fecha 14 de febrero de 1997, fue nuevamente calificado el día 6 de marzo de 1997 con la siguiente nota: «Presentada hoy certificación expedida el 26 de febrero pasado por doña Regina María Peña Sangil, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Mondoñedo, en la que se acredita que el demandado don Ángel Fachal Díaz fue notificado personalmente de la demanda y la sentencia recaída, se practica la reinscripción de dominio a favor de los cónyuges don Sabino Conde Doval y doña Natalia Gayoso Castro, con carácter ganancial en el tomo 614 del archivo, libro 110 de Mondoñedo, folio 204, finca 12.599, inscripción tercera, operación que es la procedente conforme al artículo 59 del Reglamento Hipotecario. Al no estar la permuta garantizada con condición resolutoria, no se practica la cancelación de las anotaciones preventivas siguientes: 1. Anotación letra A prorrogada por la letra G a favor del Estado, con fecha 1 de marzo de 1991 la anotación y 7 de marzo de 1995 la prórroga. 2. Anotación letra B prorrogada por la letra I, con fecha 21 de octubre de 1992 la anotación y 2 de julio de 1996 la prórroga a favor de "Hormigones La Caridad, Sociedad Anónima". 3. Anotación letra D, con fecha 10 de junio de 1993 a favor de don Sabino Conde Doval. 4. Anotación letra E, con fecha 10 de junio de 1993, a favor de don Sabino Conde Doval. 5. Anotación letra F, con fecha de 20 de junio de 1994, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social; por ser anteriores a anotación preventiva de demanda letra H practicada con fecha 10 de mayo de 1996, a favor de don Sabino Conde Doval, conforme al artículo 198.2 del Reglamento Hipotecario, artículo 32 de la Ley Hipotecaria y artículo 1.124.3 del Código Civil. Se practica la cancelación de la anotación letra C por caducidad conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, artículo 206.13 del Reglamento Hipotecario y artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. La anotación preventiva de demanda letra H queda cancelada al practicarse la reinscripción de dominio, conforme al artículo 198.3 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente podrá interponerse recurso gubernativo en la forma y plazo que establecen los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Mondoñedo a 6 de marzo de 1997.—La Registradora, firmado: Teresa Luisa Palmeiro Pereiro».

III

El Procurador de los Tribunales, don Alfonso Fernández Expósito, en representación de don Sabino Conde Doval, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Consideraciones previas: A. Que la determinación del verdadero carácter del contrato de la escritura de 7 de agosto de 1990 resulta de la consideración que establece el Tribunal Supremo en su sentencia de 7 de junio de 1990. Ese contrato tiene todas las características propias de un acto de formación, como correspondiente a un título hábil para las adquisiciones recíprocas de los bienes a que se refiere, cuando las correspondientes unidades de obra sean entregadas careciendo hasta entonces de trascendencia real, ya que no se trata de una permuta, sino que el solar fue cedido para que el señor Fachal lo transformase en otro objeto del que el señor Conde Doval había de ostentar los derechos dimanantes de su condición de propietario de las unidades de obra, ya que la transmisión recíproca de las titularidades dominicales de los inmuebles a que se refiere, solamente había de operar en el momento que se entregasen el bajo, piso y plaza de garaje que se indican en el contrato, haciendo entonces suyos el señor Fachal los restantes departamentos del inmueble a construir, y manteniendo este, hasta entonces, un derecho «ad rem» sobre los mismos y conservando el otro señor el dominio del solar: B. Que para considerar el alcance de la inscripción de la citada escritura, ha de tenerse en cuenta lo establecido en los artículos