

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

19926 *RESOLUCION de 19 de julio de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir tres escrituras de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir tres escrituras de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

Mediante escrituras otorgadas ante el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez Borso López, la entonces Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió a don Carlos García del Cerro y Varona y a doña María Rosa Callau Lorente, el día 25 de abril de 1984, número de protocolo 1.455, el piso 12 del edificio sito en Barcelona, en la avenida de Infanta Carlota, número 120, finca registral número 39.846-N, del Registro de la Propiedad número 7 de dicha capital; a don José María Bustos Ferrer, a doña María del Carmen Carbona Sánchez y a don David Bofill Costa, el día 4 de mayo de 1989, número de protocolo 1.549, el piso 6.º, primera, del edificio sito en Barcelona, en la gran vía de Carlos III, número 78, finca registral número 42.452, del citado Registro de la Propiedad, y a don Víctor Navarro Mendive y a doña Isabel Álvarez Fernández, en la misma fecha, número de protocolo 1.571, el piso 5.º, segunda, sito en Barcelona, en la avenida de Infanta Carlota, número 124, finca registral número 39.898-N, del mismo Registro.

II

Presentadas primeras copias de las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona, fueron objeto de una nota de calificación denegatoria de la inscripción, fechada el 4 de agosto de 1989, que fue objeto de recurso por el Notario autorizante de las escrituras. Dicho recurso fue objeto de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 4 de mayo de 1992.

III

Presentadas de nuevo en el Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona las primeras copias de las escrituras antes indicadas, en unión de la Resolución recaída en el recurso, fueron objeto de la siguiente calificación:

•Presentado nuevamente el precedente documento habiendo ya caducado el asiento de presentación que motivó la nota precedente, y solicitada por la presentante nota de calificación, se extiende ésta teniendo en cuenta que, con posterioridad a la anterior nota se han producido las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, relativas a recursos gubernativos sobre escrituras de redacción idéntica en varios aspectos a la presente. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario y a lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, se suspende la inscripción del precedente documento por lo siguiente:

1.º Porque en el párrafo quinto de la cláusula tercera se habla de "consignar el precio pagado, en el momento de ejercitar la resolución",

sin referencia alguna a la consignación de intereses percibidos por el vendedor, y es indudable —según las citadas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991— la necesaria consignación, en caso de resolución, tanto del precio abonado como de los intereses satisfechos, pues uno y otros integran la contraprestación del comprador que equilibra la transmisión dominical perseguida, y que ciertamente el título no es suficientemente claro al respecto, pues al establecer que "el vendedor al consignar el precio pagado en el momento de ejercitar la resolución, naturalmente podrían entenderse excluidos de la consignación los intereses hasta el momento satisfechos, a pesar de que las partes han querido en este contrato que tengan la misma relevancia resolutoria que el precio". En relación con este defecto no es suficiente, según se ha manifestado reiteradamente en otras notas de calificación de escrituras autorizadas por el Notario y presentadas por el mismo presentante, la escritura aclaratoria autorizada el 19 de diciembre de 1991 por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez Borso López, que consta presentada también en este Registro, y ello porque, tratándose de una escritura —la últimamente citada de 19 de diciembre de 1991— en que se aclara y añaden frases a las primitivas escrituras de compraventa, se precisa, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 153.2 del Reglamento Notarial, del artículo 1.218.2 del Código Civil, así como de los artículos 1.254, 1.261.1 y 1.256 del propio Código Civil, que intervengan y den su consentimiento los propios compradores, pues es elemental la necesidad de intervenir las mismas partes que firmaron una escritura para aclarar, añadir o subsanar expresiones en otra escritura posterior. Máxime teniendo en cuenta que los recursos que motivaron las Resoluciones citadas en que se señala ese defecto fueron interpuestos por el Notario autorizante de la escritura y no por los interesados, que no han sido parte en los recursos y ni siquiera le consta al Registrador que tengan conocimiento del recurso, por lo que son los propios interesados los que, a la vista de tales Resoluciones y de tal defecto, han de manifestar en escritura pública lo procedente, y no uno de los interesados, prescindiendo de la otra parte contratante, ni mucho menos la presentante.

2.º Porque tal como se expresó en las notas calificadoras que motivaron los recursos a que se refieren las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas, que no revocaron en este aspecto la calificación registral, siendo el artículo 59 del Reglamento Hipotecario un precepto excepcional, es de interpretación restrictiva, por lo que no es inscribible la forma o procedimiento para obtener la resolución y reinscripción a favor del vendedor en base a la mera notificación al comprador, lo que, además, haría inconstitucional el precepto (artículo 24 de la Constitución), y tal defecto se produce en la redacción que se da a los párrafos 1.º, 2.º y 3.º de la cláusula tercera de la escritura, habiendo de tenerse en cuenta a este propósito que no se puede prescindir de la voluntad del comprador en la resolución y reinscripción por vía extrajudicial, dado lo establecido por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982 y la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1989 y jurisprudencia concordante.

3.º Porque la frase contenida en el párrafo quinto de la misma cláusula tercera que dice: "por entender que, en caso de ser aplicable el artículo 1.154 del Código Civil, correspondería al comprador solicitar judicialmente la moderación de la pena, y no al vendedor perjudicado por su incumplimiento", no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por tratarse de una cuestión procesal ajena a la autonomía de la voluntad, que afecta a la futura posición de las partes en el proceso y puede significar una inversión en la carga de las alegaciones y en la carga de la prueba.

4.º Porque el pacto de no indemnizar al comprador las instalaciones fijas realizadas por él mismo, contenido en el párrafo sexto de la cláusula tercera, aparte de ser un pacto personal u obligacional relativo sólo al comprador y no a los terceros poseedores, vulnera el artículo 327 de la Compilación de Cataluña, aplicable por analogía. Los defectos señalados bajo los números 1.º y 2.º son subsanables mediante la correspondiente escritura aclaratoria otorgada por los interesados y no sólo por la representación de la Caja vendedora, y los defectos 3.º y 4.º son motivos de denegación de los párrafos a que dichos defectos se refieren. Conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, las notas de calificación son susceptibles del recurso gubernativo regulado en dichos pre-

ceptos, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

Barcelona, 5 de agosto de 1992. El Registrador, José Manuel García García.»

IV

El Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones, y alegó:

I. Que mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona don Antonio C. Agustín Torres, el día 27 de julio de 1990, se formalizó la fusión de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, dando lugar a la constitución de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, legítima continuadora y sucesoria a título universal de la personalidad de aquéllas en su naturaleza, derechos y obligaciones.

II. Que con carácter previo al estudio de la nota recurrida, debe tenerse en cuenta:

1. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado cerca de veinte ocasiones en los dos últimos años, en relación con escrituras sustancialmente idénticas a las que dan lugar el presente recurso, revocando las notas del Registrador, y estimando los respectivos contratos discutidos ajustados a derecho.

2. Que la Caixa ha vendido miles de pisos a sus antiguos inquilinos en su mayor parte, mediante contratos en lo fundamental idénticos a la escritura que se discute, que han sido inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad, a excepción hecha del 7 de Barcelona.

3. Que el Registrador en su calificación confunde la verdadera función del Registro de la Propiedad, que nada afecta a la relación interpartes, que se rigen por las normas de derecho sustantivo aplicable. El señor Registrador parece creer que la inscripción es constitutiva, olvidando el artículo 609 del Código Civil, sin que el Registro añada nada al sistema establecido por dicho precepto, porque su función es meramente instrumental y adjetiva: La seguridad del tráfico y la protección de terceros, y

4. Que la conducta del Registrador no es ajustada a derecho e incurre en un claro abuso perjudicial para todas las partes implicadas.

III. Que en lo referente al primer defecto de la nota recurrida, está claro que una interpretación global e integrada del contrato discutido lleva a la conclusión de que el precio de la venta está integrado por el precio de contado y los intereses por aplazamiento, de tal manera que el precio, elemento esencial del contrato de compraventa y cuyo pago es la obligación primordial del comprador, es la suma de ambas partidas. Consecuentemente, la cantidad a reintegrar por el vendedor al comprador en caso de resolución es el resultado de tal suma. Pretender interpretarlo de otra forma es llevar la interpretación literal a extremos inadmisibles. De ello es prueba las Resoluciones de octubre de 1991, y así el vendedor otorgó una escritura de aclaración el día 19 de diciembre de 1991, para dejar patente que tal había sido la voluntad contractual desde el principio. Por tanto, no se trata de dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, ni se está ante la falta de consentimiento de uno de los contratantes.

IV. Que por lo que hace referencia al segundo defecto de la nota, relativo al artículo 59 del Reglamento Hipotecario, la postura del Registrador es insostenible. La cláusula descrita coincide con la letra de dicho precepto. Que el citado artículo sea o no conforme a la Constitución es una cuestión que escapa a la calificación registral. Dicho precepto no regula la resolución, que se produce automáticamente y fuera del Registro, por el juego del artículo 1.504 del Código Civil; solamente regula el procedimiento para constatar registralmente una resolución producida extratabularmente, con finalidad de lograr la concordancia entre registro y realidad. Que no se entienda que quepa más interpretación del mencionado precepto que la literal. La aplicación del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, cuando se den los presupuestos previstos, no puede ser cuestionada por el funcionario calificador, alegando una posible inconstitucionalidad, y

V. Que los defectos III y IV no merecen atención, pues ha quedado claro que el tema no ha sido discutido.

V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de sus notas, informó que las circunstancias especiales del caso obligan al Registrador a realizar una nueva calificación. Estas circunstancias son las siguientes.

1.^a La aportación de la escritura de 19 de diciembre de 1991, otorgada unilateralmente por la Caja vendedora, no ha sido tenido en cuenta por la Resolución de 4 de mayo de 1992.

2.^a La existencia de nueva doctrina posterior a la nota calificadora de 4 de agosto de 1989, contenida en las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de agosto de 1991 y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

3.^a El allanamiento de la Asesoría Jurídica de la Caixa recurrente respecto a los defectos 3.^o y 4.^o de la nota calificadora de 5 de agosto de 1992, conforme la procedencia de tales defectos. Que la legitimación legal del Registrador para realizar una nueva calificación resulta del artículo 127 del Reglamento Hipotecario. Que respecto al primer defecto señalado en la nota calificadora, consistente en la necesidad de integrar el concepto de intereses junto al concepto de precio, como que ambos han de ser objeto de devolución en el supuesto de resolución del contrato es meridianamente reconocido y confirmado por la Resolución de 14 de octubre de 1992, de la que se desprende que si los intereses tienen relevancia resolutoria, ha de estipularse que tales intereses tengan relevancia restitutoria, mientras que la primera relevancia consta en la escritura, la restitutoria no consta claramente en la escritura y de ahí que la Dirección General exija esta aclaración al confirmar el defecto de la nota calificadora, siendo necesaria una subsanación. Que es improcedente que la parte vendedora interesada manifieste que la claridad del extremo discutido resulta de la interpretación global del contrato, y la Resolución no dice que probablemente fue la verdadera intención de las contratantes que los intereses tengan relevancia restitutoria. Que resulta evidente que la subsanación del contrato es fundamental y ha de hacerse por vía de aclaración, por ambas partes contratantes y no por una sola de ellas. Se trata de un negocio jurídico bilateral y cualquier modificación de los términos del contrato requiere la intervención de ambas partes contratantes. La actuación unilateral de la parte vendedora no puede admitirse:

1.^o Porque constituiría un precedente peligroso en la contratación y en la inscripción, el admitir aclaraciones unilaterales en los contratos celebrados en masa.

2.^o Porque destruye el concepto de contrato o negocio jurídico bilateral.

3.^o Porque produce una gran inseguridad jurídica.

4.^o Porque atenta contra el concepto de contrato que resulta de los artículos del Código Civil citados en la nota de calificación, y del artículo 153 del Reglamento Notarial.

5.^o Porque no cabría su inscripción ni siquiera enfocándolo como un supuesto de renuncia de la Caixa.

6.^o Porque la naturaleza jurídica de una «aclaración de contrato» es la de un «negocio modificativo o de fijación», que según la doctrina participa de la misma naturaleza que el negocio principal.

7.^o La importancia de los términos literales en una condición resolutoria, se deduce de lo dispuesto en el artículo 51, regla 6.^a

8.^o Aunque sólo sea por estética jurídica y por dar ejemplo es insostenible que la Caja vendedora no tenga en cuenta la voluntad de los compradores.

9.^o Por último, las relaciones jurídicas son relaciones orgánicas, es decir, los derechos y obligaciones estipulados y los pactos del negocio están todos conectados, hasta el punto que cualquier variación, aclaración o modificación de un elemento puede repercutir en el conjunto, como los órganos del cuerpo. Que respecto al segundo defecto de la nota de calificación hay que señalar que las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991 confirmaron la nota calificatoria en cuanto al mismo defecto. En consecuencia, el defecto existe, por lo que procede la subsanación otorgando la correspondiente escritura pública por ambas partes, cosa que no se ha hecho ni siquiera unilateralmente por la Caixa. Como el defecto es idéntico al que se expresó en las notas calificadoras de aquellos recursos el Registrador reitera, en cuanto al mismo, lo expresado en los informes que emitió en su día en defensa de aquellas notas.

VI

El Notario autorizante de la escritura informó: «Que hace suyas todas las alegaciones del recurrente y considera que la conducta del Registrador no es objetiva».

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó las notas del Registrador, fundándose en que las mismas deben relacionarse con las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, que confirman los defectos señalados y que estos defectos no han sido subsanados a pesar de otorgarse una nueva escritura aclaratoria dado el carácter unilateral e incompleto de las mismas.

VIII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniendo las alegaciones formuladas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

IX

Con fecha 25 de mayo de 1993, el Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona comunica por escrito a esta Dirección General que ha sido presentada para su inscripción la escritura de fecha 4 de mayo de 1989, autorizada por don José Martínez Borso López, número de su protocolo 1.571, acompañada de escritura de carta de pago y cancelación de condición resolutoria otorgada por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, el día 18 de marzo de 1993, ante el mismo Notario, y que, entendiéndose que se han superado los defectos en relación con dicha escritura, dada la cancelación de la condición resolutoria discutida en el recurso, se ha procedido seguidamente a su inscripción.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.254, 1.255, 1.256, 1.261, 1.262 y 1.504 del Código Civil; 11 y 18 de la Ley Hipotecaria; 59, 108, 126, 127 y 175 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991 y 4 de mayo de 1992:

1. Para la adecuada comprensión del presente recurso es necesario destacar los trámites que ha seguido la escritura objeto del mismo, desde el momento en que ingresó por primera vez en el Registro de la Propiedad. Como resulta más detenidamente explicado en los hechos, la presente escritura (junto con otras que se acumularon en la tramitación) fue en su día calificada por el mismo Registrador con nota de fecha 4 de agosto de 1989; dicha nota de calificación dio lugar al correspondiente recurso, que finalizó con la Resolución de fecha 4 de mayo de 1992. Presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad, el funcionario calificador realiza el 5 de agosto de 1992 una nueva y total calificación, por entender (como también más extensamente se recoge en los hechos) que se le ha realizado solicitud en tales términos y porque en el interin se han producido las Resoluciones de fechas 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, en las cuales se contemplan supuestos que son idénticos a alguno de los pactos que se contienen en la escritura nuevamente calificada.

2. El primero de los defectos de la nueva nota que motiva el presente recurso plantea la siguiente cuestión: En una compraventa en la que se aplaza parcialmente el pago del precio, se estipula que el aplazamiento devengará un interés del 12 por 100 y se garantiza con condición resolutoria explícita el pago, tanto de la parte del precio aplazado como de los intereses; para el caso de resolución se pacta que el vendedor consignará el «precio pagado» en ese momento (con deducción de determinadas cantidades en concepto de pena por incumplimiento, indemnización por utilización del bien vendido, etc.). El Registrador de la Propiedad, siguiendo los criterios establecidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado, estima que en caso de resolución no basta con consignar solamente el precio pagado, sino también los intereses del aplazamiento ya satisfechos, por lo cual debería modificarse la cláusula pertinente, a fin de que tal extremo quedare fuera de dudas. A tal efecto, la entidad acreedora ha otorgado unilateralmente una escritura de aclaración, en la que especifica que en caso de resolución la consignación incluiría también los intereses hasta ese momento satisfechos. El Registrador considera que esta escritura no es suficiente para entender subsanado el defecto, toda vez que no han intervenido en ella, prestando su consentimiento, los compradores.

3. En la práctica de las inscripciones solicitadas ha de evitarse trámites adicionales o desproporcionados con la solicitud realizada por los particulares, a fin de que el interés legítimo de los mismos en someterse a los efectos del sistema registral puedan resultar obstaculizados. En este caso concreto, se trata de una aclaración realizada unilateralmente por la parte vendedora, que según los términos en los que se realiza únicamente puede resultar menoscabada la posición contractual de la parte que la efectúa, ya que lo que se hace es despejar las dudas existentes declarando inequívocamente que el sentido de la estipulación ha de interpretarse en el modo más favorable a la parte compradora. No es necesario, por tanto, dado que no se altera el contenido de la estipulación más que en lo indicado, el exigir que también conste nuevamente el consentimiento de la otra parte contractual.

4. El segundo de los defectos de la nota hace referencia a la inscribibilidad de la cláusula relativa al título que posibilitará la reinscripción en favor del vendedor en caso de resolución por impago. A este respecto debe señalarse:

1) Que la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad queda sustraída a la autonomía de la voluntad y regulada por normas de «ius cogens», en función de la trascendencia «erga omnes» de los pronunciamientos registrales y su finalidad protectora del tráfico jurídico; los particulares, salvo en los casos específicos en que así se prevea, no pueden modalizar ni predeterminar la conducta futura del Registrador, quien ha de calificar todo título que pretenda su acceso al Registro con arreglo al sistema legalmente establecido.

2) Que, como ha declarado reiteradamente este centro directivo, el solo cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario no bastan para obtener la inscripción a favor del vendedor, pues debe acreditarse también tanto el cumplimiento por el vendedor de las obligaciones que para él derivan de la propia cláusula pactada, como el consentimiento o allanamiento del comprador a la resolución o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución (ver Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de diciembre de 1982, de 21 de junio, de 3 y de 4 de diciembre de 1986 y de 16 de septiembre de 1987).

En cuanto a los defectos 3 y 4, ninguna decisión debe ahora adoptarse, toda vez que los mismos, en realidad, no han sido impugnados.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota impugnada, confirmando en lo demás el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 19 de julio de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

19927 RESOLUCION de 20 de julio de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir cinco escrituras de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

En los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir cinco escrituras de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

Mediante escrituras otorgadas ante el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López, la entonces Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió a doña María del Carmen Bernad Magarit el día 26 de julio de 1989, número de su protocolo 2.503, el piso ático, primera, del edificio sito en Barcelona, en la calle Buenos Aires, números 15-17, finca registral número 34.414-N del Registro de la Propiedad número 7 de dicha capital; a don Francisco Martorell Cavallé y a doña Valentina Moreno Borondo el día 4 de julio de 1989, número de su protocolo 2.197, el piso sexto, primera, del edificio sito en Barcelona, en la calle París, número 81, finca registral número 36.900-N del mismo Registro; a don Arcadio Alonso Fernández y a doña Josefa Hidalgo Domínguez el día 26 de julio de 1989, número de su protocolo 2.483, piso tercero, tercera, del edificio sito en Barcelona, en la calle Córcega, número 73, finca registral número 36.086-N del citado Registro; a «Proyectos y Obras Levante, Sociedad Anónima», el día 26 de julio de 1989, número de su protocolo 2.511, el piso cuarto, B, del edificio sito en Barcelona, en la calle Europa, número 13, finca registral número 33.657-N del Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona; a don Luis Palacios Raufast y a doña María Ardamuy Montanuy el día 26 de octubre de 1989, número de su protocolo 3.222, el piso décimo, segunda, del edificio sito en Barcelona en la avenida de Infanta Carlota, números 126-128, finca registral número 39.986 del citado Registro.

II

Presentadas en su día primeras copias de las citadas escrituras, en el Registro de la Propiedad número 7 de los de Barcelona, fueron objeto de calificación denegatoria de la inscripción el día 22 de noviembre de 1989, y, nuevamente presentadas, fueron calificadas con la nota de 20 de abril de 1990, que interpuesto recurso gubernativo, fue objeto de las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991. Presentadas de nuevo las escrituras con las citadas Resoluciones fueron objeto de la nota de calificación de 18 de febrero de 1992.

III

Posteriormente presentadas nuevamente en dicho Registro las referidas escrituras, junto con la Resolución de 4 de mayo de 1992 fueron objeto de la siguiente nota: