

en la ley, a que tenga lugar por el cauce ordinario consistente en la inscripción de su liquidación, pues ello las evitará cumplir ciertas obligaciones. Mas sería incongruente que la sanción prevista en la disposición transitoria 6.ª-2 terminase reportando ventajas a las sociedades incumplidoras o menos diligentes. En el supuesto objeto de este recurso resulta especialmente significativo que, a pesar de aprobarse el balance de disolución en junta universal por unanimidad y resultar del mismo que el patrimonio está constituido exclusivamente por las 63.255 pesetas que integran la cuenta de Tesorería, la sociedad no aprueba dicho balance como balance final de liquidación y fija la cuota de liquidación correspondiente a cada socio sino que únicamente decide acordar la disolución y nombrar Liquidador a pesar de no existir bienes sociales que enajenar, sin créditos que percibir y sin deudas que pagar. Que, finalmente, hay que indicar que esa escritura cuya inscripción se pretende, en la parte no inscrita en su día, fue otorgada el 26 de junio de 1992. En todo caso, la disposición transitoria sexta.1 no establece distinción alguna y, por lo tanto, el cierre registral determinado en la misma afecta a todo el documento, con las excepciones legales, independientemente cuál sea la fecha de su autorización anterior o posterior al 30 de junio de 1992.

V

El Notario recurrente se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que los argumentos que se incluían en el recurso de reforma no son desvirtuados, en ningún momento, por el Registrador. Que éste basa su denegación en una rigurosísima interpretación literal del párrafo 1.º de la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas. Que en ningún momento supera la contradicción lógica que supondría, de seguirse el criterio de la nota de calificación, el que una sociedad en liquidación tenga que aportar más capital, en lugar de repartirlo. Que cabe insistir por ser de la más firme lógica, en el argumento que se deduce de los números 4 y 5 del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, que las pérdidas que reducen el patrimonio o la reducción del capital en sí mismo son causa de disolución, por lo que la compañía que, hallándose en esta situación, adopta el acuerdo disolutorio no puede ser compelida ni a reintegrar el capital ni a permanecer «inadaptada»; además, en el caso que es objeto de este recurso, la sociedad nunca alcanzó los mínimos y adoptó el correspondiente acuerdo disolutorio antes del 30 de junio de 1992.

Fundamentos de Derecho

Vistas las disposiciones transitorias tercera.2 y sexta.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas:

1. En el presente recurso se pretende la inscripción en el Registro Mercantil de una escritura autorizada el 30 de junio de 1992 por una sociedad anónima que no ha adecuado su cifra de capital al nuevo mínimo legal, en la que se elevan a público los acuerdos de una modificación de sus Estatutos a fin de adaptar su redacción al nuevo texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; habida cuenta que ya figura inscrito el acuerdo de disolución de esa sociedad el cual fue documentado en el mismo título ahora calificado.

Entiende el Registrador que no es inscribible el acuerdo de modificación y adaptación parcial de Estatutos por no haberse procedido a la adecuación del capital social al mínimo legal.

2. Si se tiene en cuenta que, conforme al párrafo primero de la Disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas, es la no adecuación —en la fecha máxima del 30 de junio de 1993—, de la cifra de capital social, la que determina el cierre registral previsto, habrá de concluirse en la necesaria confirmación del defecto cuestionado, sin que pueda estimarse que la alegación del recurrente de que, al constar inscrito ya el acuerdo de disolución, deviene inaplicable ese cierre registral, pues, sobre no resultar muy coherente que una sociedad en disolución acuerde la modificación de la normativa básica rectora de su organización y funcionamiento (a no ser que las modificaciones se contraigan a las previsiones estatutarias llamadas a operar en la fase liquidatoria, lo que en el caso debatido no ocurre), ni el texto del párrafo primero de dicha disposición transitoria sexta distingue entre sociedades disueltas y sociedades que aún no lo han acordado —o no han inscrito el acuerdo de disolución—, ni tal diferenciación justifica la no aplicación a aquéllas del cierre previsto respecto de éstas; con ese cierre registral se pretende tanto la paralización de hecho (que a ello equivale el cierre registral, y de ahí las excepciones que se producen) de la sociedad aún no disuelta, durante el período 30 de junio de 1992 a 31 de diciembre de 1995 (y como estímulo para que sea la propia sociedad la que opte por la adecuación, la transformación o la extinción), como en los casos de la sociedad disuelta, impedir que

pueda realizar otras actuaciones que las encaminadas a la liquidación ordenada de su patrimonio (y de ahí la excepción del nombramiento de Liquidadores).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 27 de mayo de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Barcelona número VIII.

16208 RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Carlos Ruiz Rivas Hernando, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 25 de Madrid a inscribir una escritura de aportación de bienes a una sociedad de gananciales, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Carlos Ruiz-Rivas Hernando contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 25 de Madrid a inscribir una escritura de aportación de bienes a una sociedad de gananciales, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El día 18 de noviembre de 1992 don Francisco Angulo Rivas y doña Ana Rivera Fernández otorgaron, ante el Notario de Madrid don Carlos Ruiz-Rivas Hernando, una escritura pública mediante la cual el primero aportaba a la sociedad de gananciales, constituida por ambos, la nuda propiedad de un piso vivienda, el pleno dominio de otro y una participación indivisa de un sótano-garaje y la segunda aceptaba la aportación.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 25 de Madrid, fue calificada recayendo nota del siguiente tenor literal: «Denegada la inscripción del precedente documento por adolecer de los siguientes defectos que se consideran insubsanables: 1.º El carácter privativo o ganancial de los bienes integrantes de la sociedad conyugal, sujeta al régimen legal supletorio de la sociedad de gananciales, está predeterminado legalmente. Los adquiridos por uno solo de los consortes a título lucrativo, ya sea antes o después de celebrado el matrimonio, tienen el carácter de privativos conforme a los números 1.º y 2.º, respectivamente, del artículo 1.346 del Código Civil. Este carácter privativo no puede ser alterado por la simple voluntad de los cónyuges. Las normas del derecho de familia, incluso en su vertiente patrimonial o económica, son de derecho necesario o normas de orden público, y, por lo tanto, sustraídas al principio de autonomía de la voluntad, que sólo puede alterar o modificar la reglamentación legal en la limitada medida en que la propia Ley lo permita, por lo que no cabe admitir la figura de aportación de bienes a la sociedad de gananciales o atribución del carácter de gananciales a bienes privativos que se configuran en el documento calificado y cuya inscripción se pretende. 2.º Subsidiariamente, y en el supuesto de considerarse admisible tal figura o negocio de atribución de ganancialidad, no consta la causa determinante o justificativa de ella conforme a lo declarado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha 25 de septiembre de 1990. Madrid, 18 de enero de 1992. El Registrador. Firma ilegible. Firmado, Luis Parga López».

III

Con fecha 19 de abril de 1993 se presenta en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid por don Carlos Ruiz-Rivas Hernando, como Notario autorizante de la escritura calificada, recurso gubernativo contra la citada calificación, basándose en los siguientes hechos y fundamentos: Que los cónyuges de referencia no otorgaron capitulaciones matrimoniales por lo que su matrimonio se rige por el sistema supletorio de sociedad de gananciales. Que don Francisco Angulo Rivas adquirió las citadas fincas en previsión al matrimonio que iba a contraer en breve, yéndose los cónyuges a vivir a dichas fincas en las que realizaron mejoras con dinero procedente

de la masa conyugal. Que los cónyuges querían dar a las fincas el carácter ganancial para salvaguardar los derechos que la esposa había adquirido y robustecer el carácter familiar que, ya de por sí, tenían y por eso acudieron a otorgar la escritura de aportación. Que como documentos traslativo del dominio la escritura calificada accedió a la Delegación de Hacienda de Madrid como sujeta y exenta de los impuestos correspondientes. Que la escritura contiene actos dispositivos justificando causalmente la transmisión desde el patrimonio privativo al común mediante la extinción del crédito de la sociedad conyugal contra aquél. Que el hecho de que la Ley determine el carácter privativo o ganancial de los bienes adquiridos constante el matrimonio, no significa que la voluntad de los cónyuges no pueda alterar su carácter. Que el artículo 1.323 del Código Civil consagra la libre contratación entre los cónyuges en sus distintas modalidades. Que la voluntad de los cónyuges no es «simple», sino auténtica y verdadera voluntad contractual o negocial. Que si el testador o donante pueden disponer que los bienes donados adquieran la condición o el carácter de gananciales, con más razón podrán disponerlo los propios implicados en ella. Que las relaciones entre las masas patrimoniales de cada uno de los cónyuges y entre éstas y la común tienen claro reflejo en nuestro Código Civil el cual recoge también la posibilidad de que los cónyuges puedan celebrar entre sí toda clase de contratos por lo que parece que no puede excluirse la aportación. Que en la aportación a la sociedad conyugal de gananciales, el cónyuge aportante recibe parte de lo que aporta destinando la otra parte a compensación de créditos internos o a mera liberalidad. Que la Ley pretende conseguir la protección de la vivienda exigiendo que el asentamiento del hogar familiar se conserve jurídicamente bajo el control de ambos cónyuges. Que el Registrador confunde y equipara dos figuras distintas cuales son la atribución del carácter ganancial a bienes privativos con la aportación de bienes a la sociedad de gananciales, en la que subyace un negocio jurídico entre cónyuges y que nace de su libertad de contratación. Por lo que se refiere al defecto señalado en segundo lugar: La falta de causa determinante o justificativa entiende el Notario recurrente que va implícita en el contrato calificado, pues los términos «aportación», «valoración» y «aceptación» son la propia causa del negocio que, además, conforme al artículo 1.277 del Código Civil, se presume que existe y que es válida. La causa de este negocio de aportación es onerosa y determinará un asiento contable en el Balance interno de la sociedad conyugal de gananciales que originará un reembolso que, a su vez, podrá servir para compensar créditos. Termina suplicando que se revoque la nota del Registrador y que se declare que la escritura calificada contiene un acto o negocio causal de aportación que es título inscribible conforme a la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador en defensa de su nota informó: La cuestión que se debate es la de si los cónyuges, cuyo matrimonio se rige por el sistema legal supletorio de gananciales, pueden modificar, mediante un acto o negocio jurídico que no tiene otro objetivo o finalidad, el carácter privativo o ganancial de un bien concreto que tiene uno u otro carácter conforme a las normas legales que rigen la materia. Después de analizar la perspectiva histórica de la regulación de esta materia en el Código Civil continúa el Registrador informante señalando que la Ley de 13 de mayo de 1981 da una nueva redacción al título III del Libro IV del Código Civil comprensivo de los artículos 1.315 a 1.444 que pasa a llevar por epígrafe «Del régimen económico matrimonial en lugar del anterior». Del contrato sobre bienes con ocasión del matrimonio: Tras esta reforma sigue el Código Civil con el mismo sistema de libertad de estipulaciones, se suprime la prohibición de contratación entre cónyuges y, lo que es más importante, admite el otorgamiento y modificación de capitulaciones matrimoniales en cualquier tiempo, antes o después de celebrado el matrimonio. Todas las modificaciones introducidas no han afectado, en cambio, a los principios básicos y generales que informan la regulación legal de la sociedad de gananciales; en efecto, siguen coexistiendo varios patrimonios distintos: Uno de titularidad exclusiva de cada uno de los cónyuges y otro común o ganancial. El Código contiene las normas que van a definir el carácter, privativo o ganancial, de los diferentes bienes que ingresen en uno u otro patrimonio en base, entre otros, al principio de subrogación real. Pero este principio de subrogación real tiene una excepción en el propio Código Civil cual es el artículo 1.355 al autorizar a los cónyuges a atribuir la condición de ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso cualquiera que sea la procedencia del precio o contraprestación; pero tal artículo, como excepcional, no puede ser aplicado más allá de los supuestos por él contemplados. Es otra la interpretación que el precepto anteriormente citado dan los que sostienen la posibilidad en nuestro derecho del llamado negocio de atribución patrimonial o de atribución de ganancialidad por el que se pretende que un bien de naturaleza privativa, por la sola

voluntad de los cónyuges, cambie su naturaleza por la de ganancial, pues consideran que este artículo en lugar de suponer una excepción a la regla general, es, por el contrario, exponente de un criterio legal favorable a dar intervención y eficacia jurídica a aquella voluntad, interpretación acogida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 7 de octubre de 1992 al afirmar que tal artículo 1.355 puede considerarse o como excepción a la regla general desarrollada en los demás preceptos del Código, o simplemente una excepción concreta que descubre nuevos principios de libertad. En definitiva, a juicio del Registrador informante, tres son los preceptos legales en los que se fundan los defensores de la figura de los negocios de atribución patrimonial. En primer lugar, el artículo 1.326 del Código Civil que autoriza el otorgamiento y la modificación de capitulaciones matrimoniales después de celebrado el patrimonio. En cuanto a este punto entiende el informante que lo que se puede modificar es el régimen económico-matrimonial en su conjunto pero no el carácter privativo o ganancial que, con arreglo a dicho régimen, pactado o legal supletorio, tengan determinados bienes. En segundo lugar, el artículo 1.323, complementado por el 1.458 que regulan la libertad de contratación entre cónyuges estableciendo que los cónyuges puedan donarse y venderse bienes recíprocamente. En cuanto a esto alega el Registrador que no se discute la posibilidad de la venta o donación o, en definitiva, la contratación, entre cónyuges sino la posibilidad del llamado negocio de atribución patrimonial o acuerdo de voluntades para cambiar la naturaleza del bien, lo cual no está admitido en la regulación legal de la sociedad de gananciales. En tercer lugar, el artículo 1.355 del Código Civil, que ya se ha examinado y que por su carácter excepcional reconocido no sólo no apoya la postura que defiende los llamados negocios de atribución patrimonial, sino que, por el contrario, es uno de los argumentos que sustentan la opinión contraria, pues parte de la base de que los bienes tienen un carácter privativo o ganancial predeterminados legalmente sin que pueda ser alterado por la voluntad de los cónyuges sino en la limitada medida en que el propio código lo autoriza. Desde el punto de vista jurisprudencial, si bien el Tribunal Supremo no ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la materia, los autos dictados por los excelentísimos Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia de las distintas Comunidades Autónomas son, en general, confirmatorios de las calificaciones denegatorias de inscripción de los Registradores de la Propiedad en el tema que nos ocupa (ejemplo, Resolución de 7 de octubre de 1992). La Dirección General de los Registros y del Notariado se muestra, por el contrario, claramente favorable a la admisión del llamado negocio de atribución patrimonial condicionada a su «específica causalización». Del contenido de la escritura calificada, que es lo único que puede ser objeto de discusión en el presente recurso conforme al artículo 117 del Reglamento Hipotecario, no resulta ningún acto o contrato justificativo causalmente de la transmisión de las fincas desde el patrimonio privativo al común. La invocación de la normativa fiscal no parece acertada, pues, como toda norma fiscal, no suele estar basada en estrictos principios de derechos sustantivo o material, sino en el principio de oportunidad de la imposición. La afirmación del Notario autorizante de que al señalar como segundo defecto de la nota calificadoras la ausencia o no excepción de la causa justificativa de la aportación, indica poca confianza en el defecto señalado con el número primero tampoco es cierta. Los argumentos del informe tienen la suficiente consistencia jurídica como para rechazar tal afirmación. Pero conocedor de la postura que viene manteniendo la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la materia el Registrador informante señaló ese segundo defecto de forma subsidiaria. Por todo lo anterior el Registrador se ratificó íntegramente en el contenido de la nota de calificación recurrida solicitando su confirmación con desestimación del recurso interpuesto.

V

El auto dictado por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 15 de junio de 1993 estima el recurso basándose en que el ordenamiento no prohíbe expresamente la aportación contemplada en el documento calificado y en la regla interpretativa según la cual en derecho privado puede hacerse todo lo que no esté prohibido mientras que en derecho público sólo puede hacerse lo que haya previsto el ordenamiento. Si los bienes gananciales pueden pasar a ser privativos por la disolución y liquidación de la sociedad de gananciales no se comprende por qué ha de sostenerse que la operación inversa sea imposible o ilícita. En cuanto al segundo de los defectos de la nota de calificación (no constan en la escritura la causa determinante o justificativa de ella) es también enteramente gratuito. La nota exige lo que la Ley no impone y la invocación de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1990, no es suficiente pues se refiere a otro supuesto.

VI

Con fecha 2 de julio de 1993 tiene entrada en el Tribunal Superior de Justicia de Madrid recurso de apelación por parte del Registrador de la Propiedad para ante esta Dirección General, de auto citado en la exposición anterior en base a los mismos fundamentos contemplados en su informe en cuanto al primero de los defectos y señalando respecto al segundo que lo invocó subsidiariamente por ser el criterio o doctrina mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.265, 1.274 y 1.315 a 1.444 del Código Civil y las Resoluciones de 2 de febrero de 1983, 10 de abril de 1989, 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 7 de octubre de 1992 y 11 de junio de 1993:

1. En el presente recurso se cuestiona si es válida e inscribible el pacto entre cónyuges casados en régimen legal de gananciales, en virtud del cual uno de ellos aporta a la sociedad conyugal la nuda propiedad de una finca y el pleno dominio de otra y participación indivisa que había adquirido por donación en estado de soltero, mediando la aceptación del otro cónyuge.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véanse Resoluciones de 10 de marzo de 1989, 14 de abril de 1989 y 7 y 26 de noviembre de 1992) que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges —y, por ende, entre sus patrimonios privativos y en consorcio (véase artículo 1.223 del Código Civil)—, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (véase artículo 609 del Código Civil), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes, como categoría autónoma y diferenciada, con sus propios elementos y características, y cuyo régimen jurídico vendrá determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (artículos 609, 1.255 y 1.274 del Código Civil) y, subsidiariamente, por la normativa general del Código Civil. Lo que ocurre, en el presente caso, es que no se precisa debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación verificado y, especialmente, su causa (véanse artículos 1.261.3.º y 1.274 y siguientes del Código Civil), siendo así que la exacta especificación de ésta es imprescindible para accederse a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa o presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda cumplir con la función calificadora en su natural extensión, y después practicar debidamente los asientos que procedan (véanse artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 193.2.º del Reglamento Hipotecario). Téngase en cuenta, además, el diferente alcance de la protección de nuestro Registro de la Propiedad dispensa en función de la onerosidad o gratuidad de la causa del negocio inscrito (véase artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto revocando el auto apelado en cuanto al segundo de los defectos de la nota que es objeto de impugnación, confirmándolo en cuanto al resto.

Madrid, 28 de mayo de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

16209 RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Ramos Bujalance, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 20 de Madrid a inscribir un documento notarial de autocarta de pago y cancelación de condición resolutoria, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Ramos Bujalance, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 20 de Madrid, a inscribir un documento notarial de autocarta de pago y cancelación de condición resolutoria, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I.

El día 11 de abril de 1973, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Felipe Gómez Acebo Santos, la sociedad «Pistas y Obras, Sociedad Anónima», vendió a don Enrique Ramos Bujalance, una vivienda sita en la ciudad residencial «Santa Eugenia», de Madrid. En la estipulación segunda de dicho documento se establece: «El precio de esta compraventa es el de 711.000 pesetas, de las cuales 332.172 pesetas, declara el representante de la sociedad vendedora haberlas recibido con anterioridad a este acto de la parte compradora, y a favor de ésta otorga plena carta de pago por dicha suma. 223.000 pesetas las retiene en su poder la parte compradora, para atender el pago y cancelación de la hipoteca que grava la finca descrita, relacionada en el apartado correspondiente en la cual se subroga. Y el resto, o sea, 155.838 pesetas, quedan aplazadas de pago para ser satisfechas por la parte compradora, en la forma siguiente: Mediante el pago de 38 letras de cambio mensuales, iguales y sucesivas, con vencimientos al día 30 de cada mes, comenzando el primer vencimiento el presente mes de abril, por importe de 4.101 pesetas, cada una de ellas. La falta de pago de cualquiera de los plazos antes dichos, dará lugar a la resolución "ipso iure" del contrato, con pérdida del 50 por 100 de las cantidades entregadas, cuya condición explícita y con efectos reales se inscribirá en el Registro de la Propiedad, bastando para que en el mismo pueda verificarse nueva inscripción de la finca descrita, a nombre de la sociedad "Pistas y Obras, Sociedad Anónima", que ésta acredite por Acta Notarial haber notificado a la parte compradora la resolución del contrato por falta de pago, fijándose como domicilio para la práctica de dicha notificación, la misma finca objeto de este contrato». El día 5 de junio de 1985, ante don Fernando Monet y Antón, Notario de Madrid, don Enrique Ramos Bujalance otorgó escritura de autocarta de pago y cancelación de condición resolutoria en la que manifiesta que ha satisfecho el total precio aplazado, mediante pago de las cambiales (expresadas en la anterior escritura) que son las únicas existentes entre partes, exhibiendo al señor Notario 38 letras de cambio que comprueba e identifica por sus vencimientos, cantidades, librado y librador, y que en todos cuyos datos coinciden con los referenciados, y a su instancia levanta acta notarial justificativa de que, efectivamente, obran en poder del compareciente las letras mencionadas anteriormente y consiguientemente, formaliza por sí solo la presente carta de pago del precio aplazado y cancela y deja sin valor ni efecto alguno la condición resolutoria pactada en la escritura de compraventa.

II

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación a que se refiere el precedente documento en el Registro de la Propiedad número 20 de Madrid, al no estar suficientemente acreditada en la escritura de compraventa la letra de cambio representativa del precio aplazado, no acreditándose el consentimiento de la sociedad "Pistas y Obras, Sociedad Anónima". Contra esta nota cabe recurso gubernativo durante cuatro meses ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 25 de junio de 1993. El Registrador».

III

Don Enrique Ramos Bujalance interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la compañía vendedora de la vivienda y libradora de los efectos y a cuyo favor se constituyó la condición resolutoria quebró hace muchos años, por lo que fue imposible contar con ella para que declarase que, habiendo percibido todas las cantidades derivadas de las cambiales, quedaba cancelada la condición resolutoria. Que si no se describieron ni identificaron las cambiales en la escritura de compraventa, es atribuible exclusivamente a la impericia de la quebrada y no del comprador; por lo tanto se trata de un hecho insubsanable. Que en la nota denegatoria no se contiene ni una sola referencia legal ni normativa. En aras de la seguridad jurídica y del tráfico, no debe mantenerse tal situación. Que lo decisivo es que las letras se pagaron y que un depositario de la fe pública lo comprueba, verifica y da fe de ello. Por otra parte, han prescrito todas las acciones derivadas de las cambiales como las reales que pudieran corresponder.