

impagados y deudas» entendida como limitada a la cobranza de créditos, que no necesariamente implica la cesión de la titularidad de los mismos, ni menos su financiación, ha de entenderse que no se encuentra comprendida entre las reservadas a los establecimientos financieros de crédito.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión apelada.

Madrid, 29 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia, II.

## 7428

*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Azatoba, S. L.», contra la negativa de los Registradores de la Propiedad número cuatro de Sevilla, don Juan José Pretel Serrano y don Juan José Jurado Jurado, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Luis Cañero Arrese, en nombre y representación de la entidad «Azatoba, S. L.», contra la negativa de los Registradores de la Propiedad número cuatro de Sevilla, don Juan José Pretel Serrano y don Juan José Jurado Jurado, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos el 30 de diciembre de 1998, rectificada por otra otorgada ante el mismo Notario el 10 de marzo de 1999, se formaliza —conforme a minuta presentada por la parte compradora— la compraventa de un edificio destinado a aparta-hotel en la que, en la estipulación segunda se pacta que «... La entrega del precio indicado queda sometido a condición suspensiva hasta que cualquiera de las partes intervinientes proporcione un arrendatario, cesionario o explotador que alquile la totalidad del complejo. El contrato habrá de ser a veinte años, por la totalidad de lo que es objeto de transmisión, con pagos mensuales de rentas netas mínimas equivalentes a las que las partes entiendan por lógicas y debidamente avaladas por entidad de seguros o financiera durante toda la vida del mismo. A partir de ese momento, según se pacta, se procederá al pago en el plazo máximo de sesenta días hábiles. El cumplimiento de la condición suspensiva de pago se acreditará con la constancia por parte del notario otorgante —sic— de esta escritura o del que en su caso le sustituya, de la puesta en disposición a favor de la parte vendedora, mediante ingreso, depósito o entrega, de cualquier cantidad que corresponda al inicio del cumplimiento de la obligación de pago de la parte compradora, conforme a lo establecido». Además, en el apartado «Título» se expresa lo siguiente: «No nacerá obligación de ningún tipo para la compradora mientras quede obligación o acreditación pendiente para la vendedora, exista cuestión litigiosa o reclamación judicial de cualquier tipo que afecte a los aquí intervinientes o de haber sobre el inmueble contrato de arrendamiento, gestión o similar, no exista una aceptación expresa sobre la nueva situación que nace a raíz de esta transmisión, por parte de todos los intervinientes en esa relación. No obstante, la parte compradora, independientemente que le correspondiesen a ella, podrá realizar pagos a cuenta, directamente a la vendedora, a acreedores, fiscales, o de cualquier tipo derivados del inmueble, de esta escritura, de derechos de terceros o de contratos o explotaciones sobre el inmueble y esta compraventa, entendiéndose todos ellos realizados a cuenta del precio, pagados voluntariamente, sin que por ello se entienda que haya nacido obligación de pago para la compradora, aunque sí quedará levantada registralmente la condición suspensiva. Las partes acuerdan dar carácter obligacional, renunciando a su inscripción registral, todo contenido en esta escritura que el registro entienda de carácter obligacional y por tanto no inscribible en el Registro». En el apartado «Cargas» se remiten las partes a las que aparecen en el Registro, se indica que para su cancelación es necesaria la cantidad de ciento setenta y un millones de pesetas, y se añade lo siguiente: «... Desde este momento la compradora podrá subrogarse en cualquier obligación de pago o derecho de cobro derivado de este inmueble o de cualquier actividad que en el mismo se realice, cancelar las cargas o realizar pagos por cuenta de la vendedora, descontando del precio de compra dicho importe; así como el necesario para hacer frente a obligaciones de la vendedora derivadas de esta com-

praventa, del inmueble o de cualquier derecho o contrato sobre el mismo; o para garantizar cualquier derecho de cobro de la compradora para con la vendedora, no naciendo obligación de pago de la compradora para con la vendedora hasta la total cancelación registral de cualquier carga o coste existente, u otras que la compradora constituya para cancelar las existentes, entendiéndose siempre los pagos como parte del precio y no estando la compradora nunca obligada a responder de más importes que de los equivalentes al precio. Tampoco le nacerá derecho a cobro a la vendedora hasta que cumpliendo todos los requisitos aporte debidamente inscrita esta escritura en el registro. La compradora podrá desde este momento transmitir o constituir servidumbre y gravámenes, de manera que obtenga los medios que estime necesarios para proceder a los levantamientos de cargas y pagos del precio...». En el apartado «Arrendamientos» se expresa que el inmueble está libre de ellos y la vendedora manifiesta que dicho inmueble es capaz de producir a lo largo de veinte años unas rentas medias mensuales de quince millones de pesetas «por lo que se le puede adaptar por cualquiera de los intervinientes un contrato de gestión o alquiler a veinte años que produzca de media esas rentas, del que resultará un importe neto, calculando la compradora que la mitad de ese importe, o de cualquier otro de ser las rentas distintas, es que ella detraerá para hacer frente a sus márgenes, gastos y costes de explotación. Siendo interés de la compradora que al inmueble objeto de esta escritura se adapte o formalice un único contrato de arrendamiento, por un período de veinte años, con rentas mensuales totales mínimas equivalentes a las mencionadas, entendiéndose las partes estas rentas como lógicas, así como otras que la compradora aceptase contratar de no alcanzar los importes deseados, ... las partes intervinientes procederán a aportar un contrato con todas estas características o aportar las características necesarias a cualquier contrato que hubiese formalizado previamente de manera que la compradora deberá formalizar ese contrato, a adaptarle las características señaladas, para que en función del alcance de los compromisos contenidos en las garantías de los mismos, se proceda en la forma pactada al pago del precio, no naciendo obligación de pago previa a este hecho aunque se formalicen otros acuerdos de arrendamiento o explotación, hasta que los mismos no gocen de todas las características señaladas. Y, conforme a la estipulación tercera, «De no haberse procedido al pago, según se pacta, la vendedora requerirá de pago a la aquí compradora, y si ésta en un plazo de sesenta días hábiles en la forma pactada no procediese al mismo, quedará facultada para proceder a la rescisión del contrato».

#### II

Presentada copia autorizada de dichas escrituras en el Registro de la Propiedad número cuatro de Sevilla, fue calificada con la siguiente nota: «... No es posible llevar a cabo la inscripción por los siguientes defectos: 1. La inexistencia de plazo alguno para que se considere cumplida o incumplida la condición de la que nacerá la obligación de pago del precio según la estipulación segunda, inciso primero, produce una indeterminación en la titularidad incompatible con el contenido del Registro de la Propiedad, ya que habría que entender cumplida o incumplida la condición «cuando fuere indudable que el acontecimiento no tendrá lugar (artículo 1117 del C. Civil) o al menos cuando haya transcurrido el tiempo que verosíblemente se hubiese querido señalar (artículo 1118 del C. Civil respecto del plazo). Dicha situación no puede ser oponible a terceras personas a través del Registro de la Propiedad, con independencia de la validez interpartes que tenga la misma (artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria, 51.6.<sup>ª</sup> del Reglamento Hipotecario, Resolución de la DGRN de 28 de febrero de 1994); 2. Se vulnera el artículo 1256 del C. Civil, ya que el sometimiento del pago del precio solamente (y no de la totalidad del negocio jurídico) a una condición suspensiva, en la forma en que se ha pactado, supone imponer el nacimiento de obligaciones solamente para la parte vendedora, mientras que queda al arbitrio de la parte compradora el vincularse o no (pueden verse los apartados «Título», «Cargas» y «Arrendamiento») en los cuales se sujeta el pago del precio a diversas circunstancias además de las que se reflejan en el clausulado de la escritura). Especialmente se pone ello de manifiesto en la cláusula «Tercero», cuando se estipula que el impago por el comprador no supone el incumplimiento del contrato sino solamente de una condición que hará que la parte vendedora pueda «rescindirlo» (sic). Se evidencia así que el impago no supone quedar sometido a las consecuencias normales que se derivan del incumplimiento de los contratos, sino que depende de la voluntad del comprador el cumplimiento del contrato sin que el vendedor pueda compelirle -sic- a ello (cfr. artículo 1.124 del Código Civil). Contra la presente nota de calificación puede recurrirse gubernativamente en el plazo de tres meses a contar desde su fecha en los términos establecidos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio del derecho de los interesados

de contender entre sí ante los Tribunales, acerca de la validez del título con arreglo al artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Extendida la presente nota de calificación de conformidad por ambos cotitulares del Registro de la Propiedad (I y II). Sevilla, 10 de mayo de 2000. Fdo.: Juan José Pretel Serrano. Fdo.: Juan José Jurado Jurado. [Firmas ilegibles].

### III

Don Juan Luis Cañero Arrese, en representación de la mercantil «Azabota, S. L.» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Primer defecto que señala la nota de calificación. 1. Distinción entre obligación pura y obligación condicional. Que el Registrador elude calificar la condición, es decir determinar su naturaleza. Que la interpretación de las cláusulas de los contratos queda sometida a la que realicen los jueces y tribunales (*vid.* Constitución Española y Ley Hipotecaria). Que la condición se refiere al pago del precio, y la nota de calificación la confunde con la condición que afecta al negocio jurídico de la compraventa. Que sentado que la condición se refiere exclusivamente al pago del precio, conviene analizar su naturaleza. Se trata de una obligación condicional (cfr. artículo 1.114 de Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 1983). Que no se trata de una obligación imposible, ni contraria a la ley, ni a las buenas costumbres (artículo 1.116 del Código Civil). 2. Distinción entre obligación condicional y resolutoria y suspensiva.- Que en este supuesto resulta evidente que se trata de una condición suspensiva, como recoge la estipulación contractual (artículos 1.120 y 1.122 del Código Civil), que afecta al pago del precio y no al negocio traslativo de la compraventa. Que a tenor de lo que establecen los artículos 1.113 al 1.118 del Código Civil existen tres tipos de obligaciones condicionales. Las que dependen sólo del transcurso del tiempo; las que dependen sólo de la producción de un evento y las que dependen de ambas consideraciones. La de producción de un evento puede no estar sujeta a plazo, siempre que fuera aplicado el segundo párrafo del artículo 1.118 del Código Civil, pero está admitida en nuestro derecho. 3. Distinción entre obligación condicional y obligación sujeta a término.- Que se deduce que el Registrador interpreta la obligación como si estuviese sujeta a término en vez de a condición, como es el caso, ya que en la calificación se basa en los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil. Que se trata de una obligación condicional suspensiva y no resolutoria, porque se trata de una obligación condicional cuyo hecho incierto y futuro es que cualquiera de las partes intervinientes proporcione un arrendatario, cesionario o explotador que alquile la totalidad del complejo, hecho que no está sujeto a término o plazo, sino simplemente a que suceda el mismo sin necesidad de establecer un tiempo para que se cumpla la obligación, por lo que la misma no está sujeta a término suspensivo. Que, en conclusión, la condición que recoge la estipulación segunda se ajusta a lo establecido en el Código Civil respecto a las obligaciones sujetas a condición por lo que resulta perfectamente inscribible, y tal condición es oponible a terceros, cumpliendo con lo preceptuado en el artículo 51-6.º del Reglamento Hipotecario, respecto a la extensión de los derechos que se inscriben. II. Segundo defecto que señala la nota de calificación. Que con la cláusula segunda del contrato de compraventa no se vulnera lo preceptuado en el artículo 1.256 del Código Civil, pues no se está dejando la validez y el cumplimiento del contrato al arbitrio de unos de los contratantes, dado que se ajusta perfectamente a la legalidad el hecho de que la condición recaiga exclusivamente sobre una de las obligaciones que contiene el contrato de compraventa: el pago del precio, por lo que no debe recaer necesariamente sobre todo el contrato; en la misma cláusula se estipula que cualquiera de las partes intervinientes será la que proporcione arrendatario o figura similar, haciendo cumplir la condición suspensiva; pues tanto comprador como vendedor pueden hacer cumplir la condición sin la necesidad del otro; y, por último el señor Registrador interpreta que el supuesto recogido en la cláusula tercera del contrato, implica que el impago del precio no supone quedar sometido a las consecuencias normales que se derivan del incumplimiento de los contratos (artículo 1.124 del Código Civil). Esta interpretación es incorrecta, puesto que dicho supuesto confirma el extremo que se trata de una condición suspensiva cuyos efectos están previstos en el citado contrato a partir del momento que se produzca o no la misma. Que tanto el Código Civil como la Ley y el Reglamento Hipotecario, admiten expresamente las titularidades válidas que conlleven obligaciones, como la del pago del precio en las compraventas, sometidas a condición suspensiva, pero en ninguna disposición legal se impone la obligación de establecer un plazo máximo de duración para constatar el cumplimiento o incumplimiento de la obligación. Que los artículos 1.115, 1.119, 1.121 y 1.122 regulan este tipo de condiciones y no aluden a la necesidad de fijar término alguno para ellas. Que considerar que en caso de falta de acuerdo, los otorgantes deben acudir a los Tribunales de Justicia

no es más que honrar el principio constitucional de tutela jurídica efectiva y en ningún modo puede considerarse como algo que provoque indeterminación o irregularidad en las titularidades inscritas o pueda vulnerar los derechos de los sujetos intervinientes, por lo que debe procederse a su inscripción en los términos establecidos en el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria, ya que se trata de una condición suspensiva redactada de manera clara y precisa, reflejando fielmente una situación real, futura e incierta. (Resoluciones de 14 de abril de 1969 y 18 de enero de 1979).

### IV

Los Registradores de la Propiedad informaron: 1.º Que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, recogen el principio hipotecario de legalidad a través de la función calificadora, principio que está conectado con los demás principios hipotecarios que conforman el sistema inmobiliario español, entre ellos el llamado principio hipotecario de especialidad que exige en su vertiente material que al Registro accedan las relaciones jurídicas de trascendencia real perfectamente delimitadas en su contenido y extensión (cfr. artículo 9.2.º de la Ley Hipotecaria, 51 regla 6.ª y 98 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario) lo que indudablemente se extiende al ámbito de las estipulaciones o pactos configuradores del negocio. Que todo ello conlleva necesariamente, el deber de examinar los Registradores no sólo la forma de los títulos, sino también su contenido (Resolución de 27 de septiembre de 1929). Que en este sentido se señalan las Resoluciones de 22 de noviembre de 1932, 10 de abril de 1934, 20 de septiembre de 1983, 23 de junio de 1988, 16 de junio, 27 de julio y 27 de septiembre de 1999. Que la doctrina también considera la necesidad de interpretar las cláusulas contractuales en determinados casos. Que, en definitiva, la calificación registral ha de extenderse a todos los extremos determinantes de la validez del negocio inscribible, lo que puede traer consigo, como sucede en el presente caso, la necesidad de interpretación del total contenido del negocio, sin que ello suponga configurar el título inscribible, supliendo la voluntad de las partes para lograr la inscripción del contrato. Que con independencia de la validez de la condición, no es posible su acceso al Registro sin que exista un plazo límite, pues el Registro de la Propiedad no puede admitir situaciones indeterminadas de una manera indefinida. 2.º Que en relación con el primer defecto alegado en la nota de calificación, cabe decir que la cláusula segunda del contrato de compraventa en su inciso primero somete la entrega del precio a condición suspensiva, en los términos que resulten de dicha cláusula. Lo que se cuestiona, en principio, es la falta de determinación de un plazo máximo dentro del cual se produzca el evento que se establece como condicionante para la entrega del precio en la cláusula segunda de la escritura de compraventa. Que es evidente que la condición pactada afecta al precio, que es un elemento esencial y el más característico del contrato de compraventa, y es que la entrega del precio no se configura como una contraprestación meramente accesoria del negocio; si no que se eleva a la categoría de principal (cfr. Resoluciones de 27 de noviembre de 1986 y 24 de julio de 1991). Que sin entrar en la validez de la condición a que queda supeditada la entrega del precio, lo cierto es que la condición pactada deviene incierta, no sólo en lo relativo a si el evento se producirá o no en los términos pactados, sino también en cuanto al momento en que se podrá o no producir. Al ser la condición positiva se hace necesaria la fijación de un plazo, por exigencias del principio de especialidad registral (artículos 9.2.ª, 51-regla 6.ª y 98, párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario) que exige la clara y exacta determinación del contenido de la relación jurídica y es sabido que el precio es la causa de contraprestación para el vendedor. En términos semejantes se ha pronunciado la Resolución de 28 de febrero de 1994. Cabría, pues, salvar tal defecto mediante la fijación del plazo por mutuo acuerdo de las partes contratantes o acudiendo a la autoridad judicial quien integraría la voluntad de las partes al respecto. Que en sentido semejante se ha pronunciado la doctrina. Que, por otro lado, no hay que olvidar lo dispuesto en el artículo 1.500 del Código Civil y concordantes, que tiene cierta importancia, máxime aquí, que la parte vendedora ya se ha desprendido de la propiedad del inmueble transmitido. 3.º Que por lo que respecta al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, cabe decir que en el título de compraventa existe, al margen del epígrafe de cláusulas, un entramado de obligaciones que aparecen diseminadas y escondidas a lo largo del documento que siempre y de manera reiterada aparecen establecidas a cargo de la parte vendedora; obligaciones que son otros supuestos que condicionan el pago del precio a cargo de la parte compradora y que rompen, dada su ubicación, la exigencia de una correcta determinación, claridad y precisión que debe presidir la estructura en la redacción de todo el negocio jurídico. Que con un análisis más detallado y detenido de la documentación se observa que, el pago de precio que compete cumplir a la parte compradora y que es

causa del contrato para la vendedora, se ve condicionado, no sólo por el evento a que se refiere la cláusula segunda, sino por otros hechos consistentes en una serie de obligaciones a cargo de la transferente y una serie de derechos a favor del adquirente. Que, en conclusión, al ser el precio un elemento esencial y característico de todo contrato de compraventa y ser todas esas condiciones diseminadas en el título de tal índole que su incumplimiento supone que no nazca para la parte compradora su obligación de pagar el precio y dejarse, en gran parte, el cumplimiento o incumplimiento de ellas a la voluntad de ésta última, ello podría conllevar la nulidad de la obligación, al dejarse la validez y el cumplimiento de contrato al arbitrio de la parte compradora. Que aquí se puede haber roto el necesario equilibrio contractual de las prestaciones que deben asumir en toda compraventa, tanto el comprador como el vendedor.

## V

El Notario autorizante de la escritura, informó: Que en lo referente al primero de los defectos enumerados en la nota recurrida, la cuestión ha sido resuelta por las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 1996 y 24 de julio de 1998, en las que se considera aplicable a un caso similar el artículo 1.118.2 del Código Civil. Que la Ley Hipotecaria admite la inscripción de titularidades en que medie algún tipo de condiciones (artículo 23), sin hacer ningún distingo acerca de las clases de las mismas. Que respecto al segundo defecto, nada del contenido de la escritura calificada permite la conclusión a que se llega en la nota. Por el contrario, es evidente que se ha optado en la misma por el tipo especial de entramado contractual; es decir, que el contrato nazca desde luego y sea, en cambio, la obligación de pago del precio la que quede sometida a condición suspensiva; que una vez producida esta, el pago efectivo quede modalizado por una serie de circunstancias expresamente contempladas dentro del texto de la escritura, y la parte vendedora goce de una facultad rescisoria en defecto de dicho pago. Que el Código Civil regula especialmente en sus artículos 1.113 y siguientes precisamente las obligaciones condicionales, y no los contratos del tal carácter. Este es el criterio que se ha seguido en la escritura calificada. Que al haber nacido ya el contrato, las partes están vinculadas a su cumplimiento, y no queda al arbitrio de ninguna de ellas vincularse o no y no se vulnera el artículo 1.256 del Código Civil. Que en cuanto al contenido de las circunstancias modalizadoras de la obligación de pago, no parece justificado que se las interprete como concesiones a la sola y libérrima voluntad de la parte compradora y, por el contrario, se detallan minuciosamente los supuestos fácticos de los que pueden depender esas modalizaciones, por causa de las características del substrato causal. Que en cuanto al pacto de ejercicio de una facultad rescisoria en caso de impago por la parte compradora en el plazo de sesenta días, es cierto que el término empleado no es quizás técnicamente perfecto. Que ninguna norma permite suponer una incompatibilidad entre un pacto de rescisión y el régimen alternativo de cumplimiento forzoso o resolución del artículo 1.124 del Código Civil. Que hay varias Sentencias del Tribunal Supremo que han reconocido la validez del pacto de rescisión, entre ellas, las Sentencias de marzo de 1991 y 17 de abril de 1997. Que lo único que hace la cláusula calificada es señalar un plazo para el pago, transcurrido el cual podrá ejercer la parte vendedora sus acciones por incumplimiento y dentro de ellas, las de exigir el cumplimiento «in natura» que regula el artículo 1.124 del Código Civil.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, confirmó la nota de los Registradores fundándose en que la condición suspensiva impuesta en el contrato de compraventa para que nazca la obligación de pago del comprador es incierta no sólo en cuanto al día, sino también en si efectivamente se va a producir (en este punto se cita la Resolución de 21 de julio de 1994); en que no puede accederse a la inscripción registral de un negocio cuya eficacia queda, en definitiva, pendiente de la libérrima voluntad de una de las partes (Resoluciones de 19 y 20 de septiembre de 1995); y que son múltiples las cláusulas que aparecen diseminadas en el contrato de compraventa que confieren una posición determinante al comprador en la suerte final del contrato.

## VII

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

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.113, 1.115, 1.117, 1.118, 1.124, 1.255, 1.281, 1.283 a 1.286 y 1.504 del Código Civil; 1, 9.2, 10, 11 y 23 de la Ley Hipotecaria; 51.6.ª del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 1984, 5 de octubre de 1996 y 24 de julio de 1998; y las Resoluciones de 28 de febrero de 1994, y 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 y 29 de septiembre de 1999.

1. Se debate en el presente recurso sobre la admisibilidad o inadmisibilidad de la inscripción de una escritura de compraventa de un edificio destinado a «aparta-hotel» en la que se pacta que la entrega del precio indicado queda sometido a la condición suspensiva de que cualquiera de las partes intervinientes proporcione, con las condiciones contractuales expresadas en dicha escritura, un arrendatario, cesionario o explotador que alquile la totalidad del complejo.

No se cuestiona en la calificación recurrida la transmisión dominical de la finca sino que, por el defecto primero, se expresa que la falta de determinación de un plazo máximo para el cumplimiento de la condición suspensiva a que se somete la obligación de pago del precio pactado impide que dicha situación pueda oponerse a terceras personas a través del Registro de la Propiedad; mientras que, según el segundo de los defectos consignados en la nota, se vulnera el artículo 1.256 del Código Civil, porque, a juicio de los Registradores, el sometimiento del pago del precio solamente (y no de la totalidad del negocio jurídico) a una condición suspensiva, en la forma en que se ha pactado, supone imponer el nacimiento de obligaciones sólo para la parte vendedora, mientras que queda al arbitrio de la parte compradora vincularse o no, lo que se pone de manifiesto especialmente en la cláusula según la cual el impago del comprador no supone incumplimiento del contrato sino solamente de una condición que hará que la parte vendedora pueda «rescindirlo», de modo que se evidencia que el impago no supone quedar sometido a las consecuencias normales que se derivan del incumplimiento de los contratos, sino que depende de la voluntad del comprador el cumplimiento del contrato sin que el vendedor pueda compelérle a ello.

2. Dado que es el segundo de los defectos el que cuestiona la validez de la condición suspensiva a que se sujeta el negocio, debe decidirse en primer lugar sobre el mismo, toda vez que de ser confirmado resultaría innecesario entrar en el defecto primero. Por ello, se debe determinar si la introducción del elemento condicionante de la obligación de pagar el precio de la compraventa, en la forma en que se ha pactado en el caso debatido, equivale a dejar a la voluntad del comprador la consumación o resolución del contrato, contraviniendo así prohibición del artículo 1.256 del Código Civil.

La regla general contenida en dicho precepto aparece particularizada, cuando de condiciones se trata, en el artículo 1.115 del propio Código que sanciona la nulidad de la obligación sujeta a una condición cuyo cumplimiento dependa de la exclusiva voluntad del deudor. La propia literalidad de ambas normas —«arbitrio» en un caso, «exclusiva voluntad» en otro—, unido a la gravedad de las sanciones —validez y nulidad— ha dado lugar a una interpretación restrictiva de las mismas y la habitual distinción entre las condiciones puramente potestativas, basadas en la pura arbitrariedad, y las simplemente potestativas, en las que han de valorarse otros intereses e impulsos, de suerte que rara vez se ha apreciado por la jurisprudencia la existencia de las primeras, inclinada como está a calificar como condición no invalidante aquella en que la voluntad del deudor dependa de un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella, influyan en su determinación, aunque sean confiados a la valoración exclusiva del interesado.

No cabe, por tanto, calificar de puramente potestativa la condición que se analiza desde el momento en que su posible cumplimiento no depende de la pura arbitrariedad del comprador (e, incluso, se atribuye al vendedor la posibilidad de contribuir de forma determinante al cumplimiento de la misma).

Por otra parte, entre las posibles funciones que se pueden atribuir a la condición a que sujetan la relación obligatoria se encuentra, sin duda, la de afectar a la eficacia de sólo alguno de los derechos y de las obligaciones de las partes, sin que pueda entenderse vulnerada la norma del artículo 1.256 del Código Civil por el hecho de que, como ocurre en el presente caso y según resulta de la interpretación del contenido del negocio cuestionado atendiendo para ello a la intención de los contratantes (cfr. artículo 1.281 del Código Civil), a la finalidad perseguida (cfr. artículos 1.283, 1.284 y 1.286 del Código Civil), y a la valoración conjunta de las diferentes cláusulas (cfr. artículo 1.285 del Código Civil), la exigibilidad de la obligación de pago del precio quede supeditada —aparte la condición suspensiva referida— a la inexistencia de determinadas obligaciones, reclamaciones judiciales y cargas que afecten al vendedor o al inmueble, así

como a otras circunstancias especificadas en el contrato, cuya efectividad tampoco depende de la exclusiva voluntad del comprador. Igualmente, no puede estimarse infringido el referido precepto del artículo 1.256 por la circunstancia de que, pese al inmediato traspaso dominical del bien y una vez producida la exigibilidad del pago del precio sin que haya sido éste realizado, se atribuya a la parte vendedora la facultad de «rescindir» el contrato mediante una estipulación cuyos efectos equivalen sustancialmente a los propios de las situaciones que crea la condición resolutoria explícita (cfr. artículos 1.124 y 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria).

3. Respecto del primer defecto, debe decidirse si una condición como la convenida puede tener acceso al Registro pese a su validez pues, como es bien sabido, si la validez sustantiva de un negocio es presupuesto de su inscripción, no todo negocio válido es necesariamente inscribible, ya que para ello ha de adecuarse a las exigencias del sistema registral cuya finalidad última es brindar seguridad jurídica. La condición pactada es incierta no sólo en lo relativo a si el evento puede producirse o no, sino también en cuanto al momento en que ello pueda tener lugar —«incertus an et incertus quando»—. No se fija un plazo para que la condición se considere cumplida o incumplida, por lo que habrá de acudir a la solución que brindan los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil y que tan discutida resulta por la doctrina. Al ser una condición positiva —su cumplimiento supone un cambio de la situación actual— la solución del primero de tales preceptos, derivada de la que adoptara el artículo 1.176 del Código Civil francés, supondría dejar indefinidamente en suspenso la relación jurídica condicionada pues en ningún momento habría certidumbre indubitada sobre si la condición llegará o no a cumplirse, y de aplicarse la solución del segundo de tales preceptos (como se admite por el Tribunal Supremo cfr. Sentencias de 5 de octubre de 1996 y 24 de julio de 1997), prevista en principio tan sólo para las condiciones negativas, el reputarla cumplida en el plazo «que verosímilmente se hubiera querido señalar atendida la naturaleza de la obligación», nos encontraríamos ante la necesidad de interpretar la voluntad de las partes integrándola por la vía del artículo 1.128 del propio Código. Ninguna de tales soluciones parece que tenga cabida en el sistema registral destinado a dar certeza a las relaciones jurídicas inmobiliarias y, con base en ella, seguridad a los terceros. Ni las titularidades en permanente situación de pendencia, ni aquellas en que la duración de tal situación, debiendo ser temporal, no esté predeterminada por la Ley o la voluntad de las partes de suerte que ésta haya de inferirse «a posteriori», reúnen los requisitos de certeza que la publicidad registral demanda (cfr. la Resolución de 28 de febrero de 1994),

Esta Dirección General, ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el auto y la nota de calificación únicamente respecto del segundo de los defectos impugnados y desestimarlos respecto del primero de tales defectos, confirmando en este extremo el auto apelado.

Madrid, 15 de febrero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

## 7429

*RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Aceralia Transformados, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, don Antonio Moro Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Montalvo Torrijos, en representación de la entidad «Aceralia Transformados, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, don Antonio Moro Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

El 10 de diciembre de 1997, la entidad «Aceralia Transformados, Sociedad Anónima» formuló demanda de juicio ejecutivo contra don Miguel Angel del O.F. y don Juan Alberto del O.F., en reclamación de cantidad. Despachada la ejecución la demandante solicitó se expidiera mandamiento

de embargo sobre las fincas registrales números 13628 y 40081. Los días 5 y 10 de abril de 1998 se traban sendos embargos sobre las dos fincas. Con carácter previo, por providencia de 3 de abril de 1998 el Juzgado ordenó que se notificara la existencia del procedimiento y embargos trabados a los cónyuges de los demandados los efectos previstos en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario. En el curso del procedimiento los demandados se opusieron a la ejecución, alegando, que los bienes sobre los que se trababa el embargo no eran de su propiedad, sino de sus esposas, en virtud de escrituras de capitulaciones matrimoniales y liquidación de las respectivas sociedades de gananciales otorgadas el 25 de marzo y el 13 de mayo de 1997, inscritas en el Registro de la Propiedad en fechas respectivas de 20 de junio de 1997 y 28 de febrero de 1999 y tomada razón en el Registro Civil el 21 y 28 de mayo de 1997. El juzgado estimó que no existía oposición y ordenó seguir adelante la ejecución despachada contra los bienes de los demandados don Miguel Angel y don Juan Alberto del O.F. Por Providencia de 28 de abril de 1999 el Juzgado acuerda librar mandamiento de al Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz para que se proceda a la anotación de los embargos trabados sobre las fincas 13.628 y 40.081. Los demandados interponen recurso de reposición contra esta providencia que es desestimado, librándose el oportuno mandamiento de embargo sobre las fincas antes dichas.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, el 3 de junio de 1999, fue calificado con la siguiente nota: «Denegadas las operaciones que se ordenan en el mandamiento precedente, toda vez que las fincas sobre las que se ordena tomar la anotación preventiva de embargo, registrales 13.628 y 40.081, figuran inscritas a favor de los cónyuges de los demandados, por las inscripciones 6.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> de fechas 20 de junio de 1997 y 28 de febrero de 1998, respectivamente, e indicadas las capitulaciones matrimoniales que las causaron en el Registro Civil el 21 y el 28 de mayo de 1997, también respectivamente como se dice en el cuerpo de dichos asientos, fechas anteriores a la providencia que ordena la anotación; todo ello de conformidad con la doctrina emanada de las Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1996 y 3 y 4 de junio de 1991. Contra esta nota de calificación cabe recurrir gubernativamente ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de tres meses. Archivado un ejemplar del mandamiento con el número 441. Torrejón de Ardoz, a 30 de junio de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

El Procurador de los Tribunales, don José Montalvo Torrijos, en representación de la entidad «Aceralia Transformados, Sociedad Anónima», interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la resolución alegada en la nota de calificación no es aplicable al presente caso. Que si se tiene en cuenta lo establecido en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, modificado por el Real Decreto 1867/1998 de 4 de Septiembre, es improcedente la denegación de la práctica de la anotación de embargo, ya que en el mandamiento consta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y el que los cónyuges de los demandados tuvieron conocimiento de la existencia del procedimiento y del embargo trabado. Que el Registrador pone de manifiesto un obstáculo que surge del Registro por causa de los principios de prioridad y tracto sucesivo, cual es, el de que las fincas objeto de anotación embargo, figuran inscritas a favor de las esposas de los demandados con anterioridad a la Providencia ordenante de la anotación. Que este obstáculo desaparece con la nueva redacción del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, pues cambia la exigencia de demandar al cónyuge por la de notificar el embargo al cónyuge titular y hacerlo antes de del otorgamiento de la ejecución sobre sus bienes para que pueda intervenir en defensa de los mismos, exigencia ésta que queda cumplida en el presente caso, sin que las esposas de los demandados ejercitaran su derecho de defensa (resolución de 29 de diciembre de 1998 y sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de Abril de 1984).

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el problema del presente recurso se limita a determinar si en aplicación de la nueva redacción del artículo 144 del Reglamento Hipotecario se han cumplido o no los requisitos exigidos. Que en el presente caso no se han cumplido, pues, la notificación a los cónyuges titulares de los bienes se ha realizado bastante después de otorgarse las escrituras de liquidación de la sociedad de gananciales. Que los principios de lega-