

Fundamentos de Derecho

Hechos

Vistos los artículos 90 y 96 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de noviembre y 17 de diciembre de 2002, 30 de julio y 11 de septiembre de 2003 y 20 de febrero de 2004.

1. Se presenta en el Registro un Convenio Regulador, aprobado judicialmente, en un proceso de separación matrimonial. En dicho Convenio se adjudica a la esposa el uso de la vivienda familiar. El Registrador rechaza la inscripción por los siguientes defectos: a) No se describe la vivienda con los requisitos establecidos en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; b) Dado que el usufructo de la vivienda aparece inscrito a favor de un tercero (el padre del marido), debe denegarse la inscripción del derecho de uso, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, añadiéndose que «debe expresarse que el derecho de uso también se atribuye a los hijos del matrimonio, con sus circunstancias». La interesada recurre.

2. Dice el Registrador que sólo se recurre el segundo de los defectos, pero ello no es así, pues, aunque sólo se argumenta sobre dicho tema, es lo cierto que formalmente se recurre contra la totalidad de la nota de calificación, por lo que es necesario entrar en todos los extremos de la misma.

3. En cuanto al primero de los defectos, debe ser rechazado. La descripción con los requisitos legales tiene por objeto la perfecta identificación de la finca. Pero si, en el presente caso, el Registrador no tiene duda alguna sobre la misma (es más, entiende que en su inscripción existe un derecho incompatible con el que ahora se pretende inscribir, lo cual presupone su identificación indubitada), es evidente la improcedencia del defecto achacado.

4. En cuanto al segundo de los defectos, ha de ser confirmado. No puede inscribirse el uso de la vivienda familiar cuando el usufructo de dicho bien pertenece a personas distintas de las que suscriben el Convenio Regulador. Cuestión distinta sería la de si podría inscribirse tal derecho como sucesivo al usufructo actual, pero este tema no se plantea, dados los términos del Convenio expresado.

5. Finalmente, debe abordarse el último de los temas a que alude la nota de calificación. Estima el Registrador que deben expresarse los nombres de los hijos del matrimonio y sus circunstancias personales, lo cual no es sino una derivación de que considera a los hijos como titulares del derecho al uso de la vivienda familiar. Respecto de ello cabe decir que la inscripción del uso de la vivienda tiene por objeto evitar la disposición del bien por su titular, defraudando el derecho del cónyuge y los hijos a habitar tal vivienda, y que la defensa de tal derecho se otorga sólo a tal cónyuge, por lo que no es necesario reseñar las circunstancias personales de los hijos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de junio de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia, 11.

15878

RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, respecto de una escritura de constitución de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, respecto de una escritura de constitución de hipoteca.

I

Por medio de escritura autorizada el 25 de septiembre de 1998 por el Notario de Madrid don Ignacio Maldonado Ramos, la sociedad Transpocovi, S.L. vendió a la sociedad Campocierto, S.L. una nave industrial, parcialmente alquilada a dos sociedades mercantiles.

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. Las partes acuerdan renunciar a la inscripción registral de todo contenido que el registro entienda de carácter obligacional no inscribible, apoderando en este acto la vendedora a la compradora para cualquier subsanación que fuese necesaria».

En el apartado «Cargas» se expresa la existencia de tres hipotecas y se añade que «... La compradora podrá subrogarse, 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 compraventa, del inmueble o de cualquier derecho o contrato sobre el mismo; o para cubrir cualquier derecho de cobro de la compradora aun no vencido o exigible; a no ser que fehacientemente se acredite por la vendedora la no existencia, la cancelación de dichas obligaciones o que avale la totalidad de las mismas. Cualquier pago a la vendedora se entenderá a cuenta del precio a no ser que se acredite fehacientemente otro concepto...».

En el apartado relativo a la situación arrendaticia, se expresa que la compradora queda subrogada en los referidos contratos de arrendamiento «... asumiendo como única obligación la de mantener a los inquilinos en la pacífica posesión mientras dure la vigencia de los contratos. Cualquier otra obligación pactada para el arrendador será por cuenta del vendedor. Siendo interés del comprador que el inmueble objeto de esta escritura se alquile en su totalidad mediante uno o varios contratos, por un período de quince años, con rentas mensuales totales mínimas de diecisiete millones de pesetas [hoy ciento dos mil ciento setenta y dos euros y seis céntimos] y avaladas por entidad financiera o de seguros durante todo el plazo para que a la compradora le quede cubierta, excedida y proporcional con las cuotas del arrendamiento la amortización mensual del precio; las partes intervinientes procederán al establecimiento de dichos alquileres de manera que en función del alcance de los compromisos contenidos en las garantías de los mismos se proceda al pago del precio. La parte vendedora aportará a la compradora los contratos originales existentes y toda la documentación referida a los mismos, así como los proyectos de construcción de las naves, planos y cualquier documentación referida a la existencia del mismo inmueble».

En la parte dispositiva, estipulación primera, la vendedora dice vender y transmitir y la compradora comprar y adquirir la finca. En la estipulación segunda, se fija el precio de la compraventa en ochocientos veinticinco millones de pesetas (hoy, cuatro millones novecientos cincuenta y ocho mil trescientos cuarenta y nueve euros y ochenta y seis céntimos), pactándose que «la entrega del precio indicado queda sometido a condición suspensiva hasta que cualquiera de las partes intervinientes consiga arrendar la totalidad de la finca objeto de este contrato por unos alquileres cuyos importes mensuales totales no sean inferiores a diecisiete millones de pesetas [hoy ciento dos mil ciento setenta y dos euros y seis céntimos] y vengán avalados por entidad financiera o de seguros por un período no inferior a quince años, momento a partir del cual se procederá al pago y cumplimiento de la condición suspensiva en las formas pactadas. El cumplimiento de esta condición se acreditará por parte de la compradora con la manifestación fehaciente de que el precio se encuentra a disposición de la vendedora; y por parte de la vendedora con la manifestación fehaciente de haber recibido la totalidad del precio a su entera satisfacción, así como que se hayan aportado los alquileres pactados». En la tercera estipulación se acuerda que «Mientras no se haya iniciado el pago y una vez hayan quedado aportados los alquileres requeridos, la vendedora podrá requerir de pago a la compradora y si ésta no lo formalizase en un plazo de noventa días, quedará esta escritura resuelta, obligándose la compradora a restituir a la vendedora el coste de esta escritura». Y en la estipulación cuarta, convienen que «los gastos que se originen serán por parte de la vendedora».

Esta compraventa causó la inscripción 10.^a con nota de despacho en que se expresa que, previo examen y calificación del precedente documento, y en unión de las escrituras de ratificación y subsanación, otorgadas los días 13 de noviembre de 1998 y 4 de enero de 1999, respectivamente, ante el Notario don Ignacio Maldonado Ramos, ha quedado inscrito: «1.º La adquisición del dominio por Campocierto, S.L., por título de compra; 2.º La condición suspensiva a que queda sometida la entrega del precio de la

compraventa». Y en el asiento de inscripción se transcribe literalmente las estipulaciones segunda y tercera, en los términos antes expresados, si bien se añade lo siguiente (que resulta de la referida escritura de subsanación de 4 de enero de 1999): «Una vez que cualquiera de las partes acredite de forma fehaciente los requisitos reseñados, como son la falta de inicio del pago, la aportación de los alquileres en los términos señalados y el posterior requerimiento de pago, transcurrido el plazo de noventa días concedido para el mismo, sin que se haya hecho efectivo por la compradora, cualquiera de las partes podrá solicitar al Señor Registrador de la Propiedad la cancelación de la inscripción de la venta contenida en la escritura que se registra, siempre que no conste fehacientemente la existencia de ninguna reclamación de cualquier tipo formulada por cualquiera de las partes y comunicada expresamente al mismo».

Mediante escritura autorizada el 30 de julio de 1999 por el Notario de Madrid don Ángel Benítez-Donoso Cuesta, Campocierto, S.L. constituyó hipoteca de máximo sobre la indicada nave industrial en favor de Zurich España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. en garantía de las obligaciones que —según se hizo constar en escritura de subsanación ulterior— para la primera pudiera deparar frente a la segunda cierto contrato de seguro de caución suscrito entre ambas.

II

Presentada copia de la citada escritura de constitución de hipoteca en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, causó la inscripción 12.^a, y en la nota de despacho, fechada el 21 de agosto de 2001, se hace constar, entre otros extremos irrelevantes para este recurso, que se «sujeta dicha hipoteca a las que resulta de la condición suspensiva que consta en la inscripción 10.^a de la misma finca, cancelándose la referida inscripción 12.^a, en caso de incumplirse la misma...».

III

Don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., en escrito fechado el 13 de noviembre de 2001, interpuso recurso gubernativo contra la antedicha nota de 21 de agosto de 2001 y, más concretamente, contra la sujeción del derecho de hipoteca inscrito a la condición suspensiva de la inscripción 10.^a y la cancelabilidad de la inscripción 12.^a por incumplimiento de la condición. En dicho escrito alegó: 1.º Que la condición suspensiva inscrita afecta sólo al pago del precio, que no a la compraventa ni a su efecto traslativo, así que menos aún podrá afectar al derecho de hipoteca; 2.º Que el derecho de hipoteca no puede cancelarse como consecuencia de «incumplirse» la condición suspensiva, pues las condiciones suspensivas, por definición, podrán no cumplirse y por lo tanto no ser eficaces, no desplazar efectos, pero en ningún caso una condición suspensiva se incumple; 3.º Que la condición del presente caso es suspensiva (el contrato sólo en lo referido a la entrega del precio se encuentra suspendido), no resolutoria, que es lo que parece apreciar el Registrador; 4.º Que en los supuestos a que se refieren dos Sentencias, la de 4 de diciembre de 2000 del Juez de Primera Instancia n.º 2 de Madrid y la de 8 de septiembre de 2001 del Juez de Primera Instancia n.º 3 de Madrid, así como cierta inscripción en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, en los que se admitió la condición suspensiva y sus citados efectos, son todos ellos casos idénticos al examinado.

IV

El Registrador de la Propiedad, en escrito de 17 de diciembre de 2001, informó: 1.º. Que en la nota de despacho de la escritura de constitución de hipoteca se hace constar —tal vez debido a debida a exceso de celo profesional— que referida inscripción de hipoteca quedaba sujeta a las vicisitudes del cumplimiento o incumplimiento de la condición a que se encontraba afecta la citada inscripción 10.^a pues a ella «queda sometida la adquisición por parte de “Campocierto, S.L.”», y en el supuesto de incumplimiento ello arrastraría la cancelación de la inscripción de la hipoteca; 2.º Que el recurso gubernativo es improcedente, ya que la escritura ha sido calificada favorablemente causando la inscripción de la hipoteca (cfr. artículos 19 y 66 de la Ley Hipotecaria). Que, la Resolución de 31 de marzo de 1999 —*sic*— de esta Dirección General, en materia mercantil, declaró que la improcedencia del recurso cuando el título haya causado el asiento correspondiente; 3.º Que, para el caso de que tenga por procedente el recurso, no cabe desconocer las consecuencias que el incumplimiento de la misma produce respecto de los actos de disposición realizados por el adquirente bajo la condición suspensiva. Que, aunque a la condición se supedita la entrega del precio, éste es un elemento esencial del contrato de compraventa (artículo 1.445 del Código Civil), por lo que si no se cumple la condición, no hay precio y no existe objeto cierto del

contrato, de suerte que tampoco hay contrato (artículo 1.261 del indicado Código); 4.º Que los efectos de la condición suspensiva actúa como pacto de reserva de dominio. Que, como señala el Tribunal Supremo, relativo a una condición suspensiva afectante a parte de pago del precio, mientras no sea abonado el mismo no se produce el traspaso de la propiedad al comprador, no obstante la entrega de la cosa vendida, dando lugar a una derogación convencional del artículo 609, párrafo segundo, en relación con el artículo 1.461 y concordantes del Código Civil, condición que una vez cumplida produce «ipso iure» la transferencia del dominio al comprador (Sentencias de 10 de junio de 1945, 4 de junio de 1981, 19 de octubre de 1982 y 28 de junio de 1986); 5.º Que, en el orden registral, las condiciones suspensivas y resolutorias tienen franca entrada en el Registro, debiéndose copiar literalmente los mismos en la inscripción del acto principal como elemento integrante del mismo (artículos 9 y 23 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Que pendiente la condición suspensiva se produce una expectativa del titular a su adquisición condicionada, y éste podrá enajenar su respectivo derecho, si bien con sujeción a la condición registrada, de modo que incumplida la condición, la expectativa del derecho se extingue de manera automática, de suerte que los posibles actos dispositivos del mismo quedan si efecto; 6.º Que si la hipoteca a que se refiere el artículo 107.10.º de la Ley Hipotecaria —sobre bienes sujetos a condiciones resolutorias— queda extinguida cuando se resuelve el derecho del hipotecante, con mayor motivo hay que declararlo en el caso de hipoteca sobre bienes sujetos a condiciones suspensivas, máxime cuando hay Resoluciones de esta Dirección General (24 de enero de 1916, 16 de marzo de 1929 y 12 de mayo de 1936) y algunos autores que estiman poco adecuado la constitución de este tipo de hipotecas.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla resolvió desestimar el recurso, por medio de Auto de 15 de enero de 2002, en cuyos fundamentos de derecho se expresa: 1.º Que, respecto de la cuestión relativa a la admisibilidad o inadmisibilidad a trámite del recurso gubernativo, debe aclararse que cualquier decisión del Registrador que no se limite a inscribir el contenido jurídico-real de los títulos presentados ha de poder ser objeto de recurso gubernativo, pues lo contrario generaría una suerte de indefensión registral a la parte que solicita la inscripción, al no poder discutir una especificación introducida de oficio en el texto de la inscripción. Que, por ello, en el presente caso, la recurrente tiene derecho a discutir si aquella condición, por su naturaleza y contenido, debe ser entendida tal y como lo ha hecho el Registrador (con eficacia jurídico-real afectante al negocio dispositivo en sí) o como ella postula (con eficacia meramente obligatoria, referida sólo a la obligación del pago del precio), pues de ello depende la certidumbre o no del dominio sobre el inmueble, premisa, a su vez, de la eficacia de la garantía hipotecaria; 2.º Que la condición discutida tiene la naturaleza de condición suspensiva, pues la eficacia plena del negocio no se produce mientras no acaezca el acontecimiento en que consiste la condición. Que es más dudoso que comporte igualmente una reserva de dominio, pues sería perfectamente admisible que el efecto traditorio se produzca en el mismo momento del otorgamiento de la escritura pública, quedando condicionado únicamente la obligación de pagar el precio, pues en nuestro sistema es posible, sin duda alguna, la validez y eficacia de un negocio dispositivo oneroso en el que la contraprestación (precio) se difiera en el tiempo. Que, de este modo, el arrendamiento total de la finca (que es el acontecimiento establecido como condición) sería condición positiva y suspensiva del pago del precio, y el no arrendamiento de la misma en el plazo que después se dirá sería condición negativa y resolutoria de la transmisión de la propiedad. Que, en todo caso, debe descartarse de plano la interpretación del recurrente según la cual la transmisión de la propiedad —por la venta seguida de tradición— queda completamente inmune al cumplimiento o no de la condición por afectar únicamente al precio, pues ello conduciría, en caso de no cumplimiento, a una inadmisibile compraventa sin precio, en cuyo caso no es que el contrato deviniera nulo por falta de objeto, como sugiere el Registrador, sino que la condición misma, de ir referida únicamente al precio, sería nula, pues en un contrato con causa onerosa no puede condicionarse la eficacia de una de las obligaciones principales sin que ello afecte al sinalagma o reciprocidad existente entre las dos obligaciones, del mismo modo que la imposibilidad sobrevenida de una prestación genera, en ciertas condiciones, la resolución del contrato. Y como en los casos dudosos las cláusulas que admitieran diversos sentidos deberán entenderse en el más adecuado para que produzcan efectos (artículo 1.284 del Código Civil), debe concluirse que la condición pactada es válida pero sujeta no sólo a la obligación del comprador sino también, por repercusión, a la transmisión de la propiedad; 3.º Que, para entender mejor el sentido de la condición pactada, y justificar así la incidencia de la misma sobre la hipoteca ulteriormente constituida por el adquirente,

debe considerarse que no se ha señalado término para la verificación del cumplimiento de la condición, lo que significa que, por mor de los artículos 1.117 y 1.118.2.º del Código Civil, tal y como propone la doctrina científica, deberá reputarse no cumplida definitivamente en el tiempo que «verosímilmente se hubiese querido señalar, atendida la naturaleza de la obligación». Que, por ello, en el presente supuesto, si transcurriese mucho tiempo sin que la finca fuese arrendada, y en que, por tanto, no fuera exigible la obligación de pago del precio, la entidad «Transpocovi, S.L.» podría instar judicialmente que se declarase definitivamente no cumplida la condición suspensiva, con la consecuencia de declarar resuelta la compraventa, lo que, indudablemente, afectaría a los derechos reales (como el de hipoteca) constituidos por el adquirente. Que este efecto se produciría incluso en ausencia de mención registral expresa de la condición en la inscripción de la hipoteca, pues la condición consta inscrita —en la inscripción de la compraventa previa—, por lo que el acreedor hipotecario nunca podría invocar a su favor la inmunidad de su adquisición respecto de causas que constan en el Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

VI

El mencionado recurrente apeló el Auto, mediante escrito de 21 de febrero de 2002 en el que se ratificó en los argumentos ya expuestos del recurso gubernativo y alegó: 1.º Que de las tres informaciones registrales relativas a la finca que aporta (certificación literal de 2 de febrero de 1999, nota simple informativa de 6 de junio de 2000 y certificación por extracto de los libros expedida el 28 de septiembre de 2001), salvo la expresada en tercer lugar, llevan al convencimiento de quien se proponga constituir una hipoteca como la que se constituyó que el dominio no está sujeto a limitación de ninguna clase, sin más nota marginal que la de afecciones fiscales, estando transcrita literalmente la condición suspensiva afectando a la entrega del precio y sin más cargas la finca que unas hipotecas previas; 2.º Que para que la condición en cuestión pudiese afectar a la transmisión, ya sea como suspensiva ya como resolutoria, tendría que haberse hecho constar expresamente —artículo 13 de la Ley Hipotecaria—: Sólo así sería oponible a los derechos que después se inscriban. Que el paso del tiempo sin que se cumpla la condición suspensiva no puede llevar, pues, al decaimiento del negocio. Que hay casos en que la condición no se cumple (no se arrienda totalmente la finca), sin que pueda afirmarse que se incumpla: Así, si la compradora paga el precio voluntaria y espontáneamente o renuncia a la condición que le beneficia o es declarada judicialmente de cumplimiento imposible. Que en estos dos últimos supuestos, la parte vendedora siempre podrá instar la resolución de la compraventa por falta de pago conforme al artículo 1.124 del Código Civil, lo cual no produce, sin embargo, los mismos efectos que la condición resolutoria expresa: si las partes hubiesen querido pactar ésta, así lo habrían hecho constar en el contrato de compraventa; 3.º Que la fundamentación del Auto que ahora se recurre entra en contradicción con el Auto dictado de 7 de noviembre de 2000 por la Presidencia del mismo Tribunal Superior de Justicia al analizar una condición suspensiva idéntica, en otro recurso gubernativo relativo a una compraventa entre cuyas estipulaciones figuraba la misma condición, y en el que dicho Auto se derivó la no inscripción ni de la titularidad ni de la condición suspensiva, y tan dispar interpretación es contraria al más elemental principio de seguridad jurídica.

VII

Posteriormente, el recurrente presentó determinados escritos por los que pretende la ampliación de alegaciones, entre otras, las relativas a la presentación en el Registro de la Propiedad de aval bancario por el importe correspondiente al precio pactado, instando la cancelación de la condición suspensiva, a lo que se opuso el Registrador, en calificación contra la que se interpuso otro recurso gubernativo; así como otras relativas al contenido de los artículos 11 y 37 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 98, 66, 258, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de 25, 26, 27, 28, 29 y 31 de mayo de 1993, 22 de abril y 9 y 19 de junio de 1999, 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002 y 7 de mayo y 14 de julio de 2003.

1. En el presente supuesto concurren las siguientes circunstancias:

a) En la escritura de compraventa de una finca se somete la entrega del precio a condición suspensiva, hasta que cualquiera de las partes consiga arrendar la totalidad de la finca por unos alquileres de determinado importe mínimo; y se pacta que, una vez «aportados los alquileres» en

los términos señalados y requerida de pago la compradora, si ésta no lo hace efectivo en el plazo de noventa días quedará dicha escritura —*sic*— resuelta y cualquiera de las partes podrá solicitar del Registrador de la Propiedad la cancelación de la inscripción de la referida venta.

b) Posteriormente, se constituye e inscribe hipoteca sobre la finca mencionada, y en la nota de despacho que figura en el título se expresa que dicha hipoteca queda sujeta «a las que resulta —*sic*— de la condición suspensiva» que consta en la inscripción de la compraventa, «cancelándose la referida inscripción ... en caso de incumplirse la misma...».

c) La recurrente solicita que se proceda a la inscripción del derecho de hipoteca sin que quede sujeto a la citada condición suspensiva.

2. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos), del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado, pero no contra la forma de realizar la inscripción, de modo que cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Ciertamente, como expresa el Auto apelado, para evitar una suerte de indefensión registral debe reconocerse al titular del derecho a la inscripción la posibilidad de discutir sobre las limitaciones o especificaciones introducidas por el Registrador en el texto del asiento. Pero tal posibilidad debe encuadrarse en los cauces legalmente previstos, según ha quedado antes expuesto (aparte algún otro remedio, como el establecido, para el momento anterior a la práctica del asiento, *ex* artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria), entre los que no se contempla el recurso gubernativo fuera del supuesto específico del interpuesto aun después de haber sido subsanados los defectos indicados por el Registrador conforme al hoy vigente artículo 325, párrafo último, de dicha Ley (de modo que, extendido el asiento, no se trata de declarar su inexactitud ni de rectificarlo sin consentimiento del titular del derecho inscrito —cfr. artículo 327, párrafo último, de la Ley—, sino de determinar si la calificación del Registrador al denegar la inscripción fue o no ajustada a Derecho).

Las precedentes consideraciones son suficientes para rechazar la vía del recurso gubernativo interpuesto como instrumento para lograr la rectificación del asiento practicado. No obstante, si se tiene en cuenta que, al entender la recurrente que la condición debatida no tiene eficacia real sino meramente obligacional, podría pretender su cancelación conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, al margen de este expediente, y sin prejuzgar ahora el fundamento de tal pretensión, de suerte que la decisión del Registrador sobre tal extremo sería objeto de recurso gubernativo; y que el auto apelado resuelve la cuestión sustantiva objeto de discusión, razones de economía de procedimiento y la conveniencia de expresar la posición de este Centro Directivo sobre dicha cuestión aconsejarían entrar en el fondo del asunto. Lo que ocurre es que, constanding —según se expresa en el antecedente de hecho VII— la interposición de otro recurso gubernativo contra la negativa del Registrador a cancelar dicha condición suspensiva, ha de ser tal expediente el más adecuado para resolver aquella cuestión,

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 21 de julio de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

15879 RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, a cancelar determinada condición suspensiva.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, don Juan Navarro Rodríguez, a cancelar determinada condición suspensiva.