

demás. Que conviene precisar que el Registrador se limitó a suspender la anotación preventiva de embargo de tres fincas y no a denegar, y no hizo la anotación de suspensión porque no se solicitó. Que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado alegadas por el recurrente han caído en desuso, en virtud de la reforma de que ha sido objeto el Código Civil y el Reglamento Hipotecario por la Ley de 1981. Que se pudo haber invocado la Resolución de 28 de marzo de 1983, en cierto modo adecuada a la situación actual de los bienes del matrimonio, de su disposición y responsabilidad, aunque los considerandos que proclama el Centro Directivo no contradicen los presupuestos en que se basa la nota de calificación. Que dichos presupuestos parten de los artículos 14 y 32 de la Constitución Española y de la reforma del Código Civil, que establece: 1.º) como regla general, la actividad conjunta de ambos cónyuges, y 2.º) como excepción se admite la actividad individual de uno de los cónyuges en los casos taxativamente determinados en los artículos 1.319 y 1.365, desarrollados en otros preceptos, haciendo responder directamente a los bienes comunes, y en el caso de asumir obligaciones personales con efectos concretos artículo 1.373, responder subsidiariamente dichos bienes comunes cuando los bienes propios no existan o sean insuficientes. Que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario exige distintos requisitos para la anotación preventiva de embargo de los bienes comunes, según se trate de actividad individual de uno de ellos, en los casos taxativamente determinados en el Código Civil; o de los casos que respondan los gananciales por deudas propias de uno de los cónyuges, a los efectos del artículo 1.373 de dicho Cuerpo legal. Que en el mandamiento que produjo la nota calificadora está claro que no se han cumplido ninguno de los requisitos que han sido apuntados.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Aranda de Duero informó: Que el recurso gubernativo interpuesto por la representación de la Compañía mercantil «Uralita, Sociedad Anónima», contra la nota calificadora del señor Registrador, se refiere única y exclusivamente a la suspensión de la anotación preventiva de embargo por supuesto incumplimiento de lo prevenido en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario y en virtud de lo ordenado en los artículos 113, 115 y 117 del mismo texto legal. Que en cuanto a la primera causa alegada por el señor Registrador para suspender dicha anotación, es evidente que se ha cumplido lo prevenido en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, ya que en el mandamiento judicial consta que se ha dado traslado de la demanda y embargo a la esposa del demandado, consistiendo el traslado en la entrega de las copias de la demanda y documentos que con ella se acompañan. Que en lo referente a la segunda causa alegada por el señor Registrador, es contrario a la lógica jurídica obligar a nadie a acreditar que algo no existe cuando no se está interesado en acreditarlo; en efecto, quien está interesado en que los bienes gananciales permanezcan no es el acreedor, a quien le da lo mismo con tal de ver satisfecho su crédito, sino a los esposos como titulares de la sociedad conyugal, artículo 1.344 del Código Civil; razonar de otra manera conduce al absurdo jurídico de que la responsabilidad patrimonial universal del artículo 1.911 de dicho Código quedaría condicionada a una prueba diabólica que la dejaría ineficaz, al tener que probarse que no hay bienes privativos o que son insuficientes los existentes, lo que supondría indirectamente un atentado al principio de seguridad jurídica, garantizado en el artículo 9-3 de la Constitución española; de todo ello se deduce que no se ha incumplido el artículo 144 del Reglamento Hipotecario en este caso. Que el otro cónyuge encuentra sus derechos garantizados: a) por poder intervenir en el procedimiento, al haber sido emplazado; b) por la facultad que le confiere el párrafo primero del artículo 1.373 del Código Civil, y c) por el amparo que le otorga dicho artículo en su párrafo segundo; y, por tanto, en virtud de lo anterior, no puede darse mayor amplitud de la debida al citado artículo 144 del Reglamento Hipotecario sin peligro de dejar desamparado al acreedor del derecho de ver satisfecho su crédito.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Burgos revocó la nota del registrador, fundamentándose en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo y 15 de abril de 1983 y por haberse cumplido la exigencia de notificación al cónyuge no obligado del embargo producido, con lo que se evita la pérdida de garantía que con otra tesis podría producirse en casos de mala fe, eludiendo el precepto general del artículo 1.911 del Código Civil.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la Resolución de

28 de marzo de 1983 (sic) en sus cuatro primeros considerandos mantiene las mismas tesis observadas por el Registrador, siendo confusa o contradictoria a partir del quinto considerando, y esta parte es la única contemplada por la Audiencia Territorial. Que la pérdida de garantía no surge por el cumplimiento exacto de las leyes, sino precisamente por el incumplimiento directo o soterrado de las mismas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 66, 1.319, 1.320, 1.328, 1.362, 1.364, 1.365, 1.367 a 1.369, 1.373, 1.375, 1.382, 1.385, 1.397 y 1.398 del Código Civil y el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, así como por las Resoluciones de este Centro de 28 de marzo de 1983 y 27 de mayo de 1986:

1. Se plantea en este recurso la cuestión de si, como consecuencia de un juicio ejecutivo seguido contra uno solo de los cónyuges por deudas en las que únicamente él figura como titular pasivo, puede anotarse un embargo trabado sobre bienes gananciales, embargo que se notificó al cónyuge del deudor demandado.

2. La cuestión planteada en este recurso es idéntica a la contemplada por la Resolución de este Centro Directivo de 28 de marzo de 1983, en la que se firmó la exigencia de demanda conjunta —que podría tener su fundamento en que el cónyuge no deudor, como titular de los bienes sociales, se encuentra afectado por las obligaciones que legalmente contraiga el otro esposo, y su intervención es necesaria al objeto de determinar precisamente si la deuda existe o se encuentra comprendida en uno de los supuestos legales de ejercicio de poder individual de cada cónyuge sobre la sociedad de gananciales—, no guarda armonía con el carácter individual de la calidad de deudor, ya que cuando la Ley establece que uno de los cónyuges como órgano social puede obligar los bienes gananciales, hay que entender este mandato legal hasta sus últimas consecuencias, que no es sólo la de poder realizar una prestación, sino también la responsabilidad aneja de unos bienes —en este caso, los gananciales— si hay incumplimiento, y sin que pueda atribuirse al acreedor la carga de tener que demandar a los dos cónyuges cuando únicamente ha contratado con uno solo de ellos, así como tampoco obligar al cónyuge no deudor a que sea parte en el proceso.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 28 de noviembre de 1986.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Burgos.

32867 RESOLUCION de 2 de diciembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Victorio Magariños Blanco, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Sevilla a practicar la inscripción de una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sevilla don Victorio Magariños Blanco, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de dicha ciudad a practicar la inscripción de una escritura de compraventa.

HECHOS

I

1. Don Antonio Amores Bazán falleció en La Rinconada el 12 de febrero de 1933, bajo testamento abierto autorizado el 22 de abril de 1932 ante el Notario de La Algaba don Gerardo Vidal y Martínez de Velasco. En dicho testamento, y en lo que a este recurso afecta legó a doña María Amores Gallardo, entre otros, el usufructo vitalicio de dos inmuebles que a su muerte pasarían a la hija doña Jerónima Amores Amores, y si esta última no tuviese sucesión pasen los bienes de este legado, por iguales partes, a los hijos o descendientes legítimos del testador. En 30 de abril de 1933 se autoriza la correspondiente escritura de partición, en la que se adjudican en usufructo vitalicio sucesivo los mencionados inmuebles a las dos legatarias, con el condicionamiento establecido en el testamento.

2. Doña María Amores Gallardo falleció en Sevilla el 19 de febrero de 1975 según se acredita mediante certificado de defunción. En consecuencia, queda concretado dicho usufructo vitalicio íntegramente en doña Jerónima Amores y Amores. En escritura

autorizada en dicha capital el 5 de abril de 1982 ante el Notario don Victorio Magariños Blanco, doña Jerónima Amores y Amores vende el pleno dominio de las dos fincas anteriormente señaladas -por haber adquirido una titularidad dominical, sujeta a sustitución fideicomisaria condicional- a don Juan José Geniz Rodríguez, que las adquiere con la mencionada carga.

II

Presentada copia parcial de la escritura de compraventa fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentado a las trece horas del día 3 de los corrientes, asiento 1.996, al folio 188 del Diario 4, se deniega la inscripción por el defecto insubsanable de estar la finca inscrita a nombre de doña María Amores Gallardo, sólo en usufructo vitalicio, que por su fallecimiento pasará a la vendedora; y sólo al fallecimiento de esta última con descendencia quedaría purificada la titularidad, y en caso contrario, pasarán dichos bienes a los hijos o descendientes legítimos del causante, don Antonio Amores Bazán, según dispuso éste en su testamento (artículo 781 del Código Civil). No procede tomar anotación preventiva.-Sevilla, 22 de junio de 1983.-El Registrador.-Firma ilegible.»

III

Don Victorio Magariños Blanco interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación y tras hacer un relato de los hechos y antecedentes a la enajenación de la finca alegó que el primer problema que se plantea es determinar el carácter de la titularidad de la vendedora para cuya solución hay que indagar la cláusula testamentaria correspondiente, transcrita en la nota por el Registrador, y de la que se deduce que la purificación del usufructo sólo cabe si se considera la existencia de una sustitución fideicomisaria y por tanto si se da el carácter de fiduciaria a la vendedora, como reconoce el Registrador al citar en la nota el artículo 781 regulador de la sustitución fideicomisaria; que el hecho de figurar inscrita la finca a nombre de doña María Amores Gallardo (madre de la vendedora) no supone obstáculo alguno para la inscripción, pues por su fallecimiento, ya acreditado, la titularidad fiduciaria ha pasado a su hija Jerónima (la vendedora); que, de otro modo, si se considerara a doña Jerónima con una titularidad sujeta a la condición resolutoria de fallecer sin descendientes se plantea además el problema de si «dos hijos puestos en condición han de considerarse susutitos fideicomisarios» lo que igualmente ha de resolverse atendiendo a la voluntad del causante, sin que haya que concluir necesariamente que estos hijos puestos en condición lo son en sustitución pues éste, como recuerdo la Resolución de 11 de julio de 1923 no fue admitido con carácter absoluto por la mayoría de los romanistas; que, en todo caso, fallecida la fiduciaria con descendencia se incumple la condición y se purifica la titularidad, deviniendo firmes y definitivos los actos realizados por ella, siendo clara la admisión en nuestro ordenamiento de enajenaciones de derechos sujetos a condición que, si se purifican de las condiciones, acaban siendo firmes.

IV

El Registrador informó que la finca a que se refiere el título cuya inscripción se deniega, figura inscrita, en usufructo vitalicio, a nombre de doña María Amores Gallardo, por adjudicación que se le hizo en pago de legado al fallecimiento de don Antonio Amores Bazán y cuyo usufructo, al fallecimiento de dicha señora, habría de pasar a la hoy vendedora, doña Jerónima Amores Amores y que después de fallecida ésta se consolidaría el pleno dominio en sus descendientes si los tuviere, y, caso de fallecer sin descendencia, en los descendientes legítimos del primer causante don Antonio Amores Bazán; que se opuso a la inscripción de la venta porque ésta era del pleno dominio que la vendedora no tenía ni jamás podría tener ya que en el testamento no se contemplaba una sustitución fideicomisaria condicional sino una doble institución de heredero, de una parte en usufructo vitalicio a favor de doña María Amores Gallardo a la que habría de suceder, como así ha sido, doña Jerónima, y de otra, una institución de nuda propiedad a favor de personas inciertas que se concretarán, al fallecimiento de la segunda usufructuaria, doña Jerónima, en sus descendientes si los tuviere y en caso contrario en los descendientes legítimos del testador don Antonio Amores Bazán; que, además, registralmente la vendedora no tenía nada porque la finca aparecía aún inscrita a favor de doña María Amores Gallardo sin que con la sola presentación de una certificación de defunción pueda inscribirse la finca a favor de la vendedora puesto que, según el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, en aplicación del principio de rogación, la cancelación de un derecho de usufructo y su nueva inscripción a favor de la segunda usufructuaria habrá de ser expresamente solicitada mediante instancia que habrá de ser previamente presentada en la oficina liquidadora correspondiente (artículo 254 de la

Ley Hipotecaria); que sólo cumplidos estos trámites podría enajenar su derecho de usufructo vitalicio; y, finalmente, que si, como afirma el Notario, la disposición del causante envuelve una sustitución fideicomisaria, se incumpliría el artículo 781 del Código Civil que impone al heredero la misión de «conservar y transmitir» pues mal puede entenderse -invocando la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de abril de 1964- que se conserve una cosa cuando se la enajena, máxime si la enajenación se extiende al pleno dominio.

V

El Presidente de la Audiencia, dado los problemas de calificación de la titularidad de la vendedora, que hacía necesario interpretar la voluntad del testador, recabó del Notario recurrente, para mejor proveer, un testimonio literal, o fotocopia autorizada, de la escritura de aceptación y partición de herencia de don Antonio Amores Bazán, y de la otorgada ante él con fecha de 5 de abril de 1982 por la que doña Jerónima Amores y Amores vendía la finca sobre la que se había constituido el usufructo a don Juan José Geniz Rodríguez y otros; documento que en virtud del artículo 124 del Reglamento Hipotecario quedaron incorporados a este expediente.

VI

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador basándose en argumentos análogos a los señalados por éste en la nota de calificación, partiendo de que se estaba ante una institución en usufructo vitalicio y rechazando que la vendedora ostentase la condición de fiduciaria, haciendo especial hincapié en que el testador repitió en muchas partes de la disposición los términos «usufructo» y «usufructo vitalicio».

VII

El Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial alegando que, para calificar la disposición testamentaria discutida de «institución de usufructo», los razonamientos vertidos en el Auto se basaban en una interpretación literal del testamento sin atender a la verdadera voluntad del causante.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 675, 781, 784 y 787 del Código Civil; 20 de la Ley Hipotecaria; la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de abril de 1964 y las Resoluciones de este Centro de 11 de julio de 1923, 12 de enero de 1944 y 5 de enero de 1959.

1. La principal cuestión a dilucidar en este expediente se concreta en el distinto criterio que el Notario recurrente y el Registrador de la Propiedad mantienen en cuanto a la interpretación de la cláusula 5.^a del testamento de don Antonio Amores Bazán que expresamente dice: Lega a su hija natural doña Jerónima Amores Amores, la diferencia que hay entre lo que le corresponde recibir por su legítima como tal hija natural y lo que recibe cualquiera de sus hijos legítimos, o lo que es lo mismo quiere que esta hija natural reciba entre su legítima y legado una parte igual a la que le corresponda recibir a sus demás hijos legítimos, pero sólo en usufructo vitalicio. Es la voluntad del testador que la mitad de este legado, lo disfrute en usufructo vitalicio, mientras viva doña María Amores Gallardo; y al fallecimiento de ésta pasará como se ha dicho, en usufructo vitalicio a la dicha hija natural, a la que también se adjudicará desde el fallecimiento del testador, como se ha dicho la otra mitad de este legado. Es voluntad del testador también que si al fallecimiento de esta hija natural, ésta no tuviera sucesión, pasen los bienes del legado, por iguales partes a los hijos o descendientes legítimos del testador; pero bien entendido que siempre se respetará el legado en usufructo vitalicio de que corresponda a doña María Amores Gallardo.

2. El artículo 675 del Código Civil establece que por ser la voluntad del testador ley de la sucesión, cuando el sentido literal de las palabras no sea claro, habrá de observarse lo que parezca más conforme con su intención, a tenor del mismo testamento y del conjunto de las disposiciones testamentarias -plasmadas ya en este caso en la correspondiente escritura de partición inscrita en el Registro de la Propiedad- y así deducir de este examen cuál sea la voluntad que deba cumplirse, y en este aspecto mientras el Registrador se atiene a una interpretación literal de la cláusula, y entiendo que el causante únicamente legó a su hija extramatrimonial el usufructo de unos bienes, el Notario por el contrario tratando de llegar a la auténtica voluntad del testador piensa que en esta cláusula 5.^a hay una verdadera sustitución fideicomisaria envuelta bajo la forma de usufructo, dado el carácter desfavorable que aquella institución presentaba en la época en que se autorizó el testamento.

3. Los estudios doctrinales realizados acerca de lo que se conoce con el nombre de «pseudos usufructo testamentario» que encarna una auténtica sustitución fideicomisaria han contribuido a deslindar los campos en que se mueven una y otra institución (usufructo y sustitución) así como originado un gran avance en la diferenciación o identificación entre ambas figuras. Pero ello no supone que siempre que se esté ante un usufructo testamentario haya que identificarlo con una sustitución fideicomisaria, cualquiera que puedan ser las analogías que medien entre ambas instituciones, y aunque muchas veces en la práctica sea difícil diferenciarlas, siempre resultará que en el usufructo el titular tiene un jus in re aliena, con su régimen peculiar, mientras que al fiduciario corresponde el pleno dominio sobre los bienes, con la obligación de conservarlos y con sujeción a un régimen distinto del de usufructuario y además porque el testador, cuando desmembra el derecho en usufructo y nuda-propiedad no hace un doble llamamiento sucesivo respecto de la misma cosa, sino que distribuye entre distintas personas, de modo inmediato, las facultades integrantes del derecho.

4. La técnica civil y la jurisprudencia estiman que junto al usufructo se debe reconocer un correlativo derecho de nuda-propiedad, puesto que las figuras jurídicas constituyen unidades intrínsecamente inseparables y no existen sin titulares determinados, por lo que al haber establecido el testador un legado en usufructo en favor de su hija natural (hoy extramatrimonial) y no haber dispuesto de la nuda propiedad, como consecuencia de la desmembración del dominio, ha de suponerse implícitamente atribuida bien a los herederos abintestato, bien a aquellas personas que en su día adquirirán el pleno dominio de los bienes usufructuados, y que en este caso concreto serían si carece de sucesión, los hijos o descendientes legítimos del testador.

5. Por último no hay que olvidar que en este recurso, se otorgó por los interesados la escritura de protocolización de cuaderno particional, con el fin de elevarlo a documento público y se aprobaron además las operaciones de la herencia del causante, y en esta escritura—inscrita en el Registro de la Propiedad—se interpretó por los albaceas y herederos la voluntad del causante y la adjudicación a la hija legataria se hizo precisamente en concepto de usufructo, y con este carácter aparece en los asientos registrales, por lo que, y en tanto no se desvirtúe a través de los medios adecuados, produce todos sus efectos, sin que pueda considerarse que ostente el pleno dominio como fiduciaria.

6. Las demás cuestiones derivadas de la nota de calificación tienen ya un aspecto marginal, una vez examinadas y decidida la de carácter primordial. No obstante interesa señalar, que si se llegase a declarar el carácter fiduciario de la hija a la que se hizo el legado, bien por reconocerlo así todos los interesados rectificando de esta forma el asiento registral, bien por establecerlo los Tribunales en el procedimiento adecuado, sería inscribible a favor del comprador la titularidad de los bienes enajenados por la vendedora bajo condición, dado el acceso que estas titularidades—artículos 9 y 23 de la Ley—tienen al Registro de la Propiedad.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 2 de diciembre de 1986.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

32868 *RESOLUCION de 3 de diciembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid, a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid, a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.

HECHOS

I

El 2 de diciembre de 1976, mediante escritura otorgada por el Notario recurrente, la Sociedad «Saconia Dehesa de la Villa,

Sociedad Anónima», vendió una vivienda en Madrid a dos personas que se obligaron solidariamente. En dicha escritura se hizo constar parte del precio que sería satisfecho fraccionadamente, mediante atender 32 letras de cambio, libradas por el vendedor y aceptadas por la parte compradora, por los nominales y a los vencimientos correspondientes a las cuantías y fechas de pago de las partes del precio aplazado, y que la falta de pago de cualquiera de ellas facultaría a la parte vendedora para optar por dar vencidas las letras pendientes de pago o por resolver automáticamente la venta; dicha condición resolutoria podría ser cancelada total o parcialmente mediante acta notarial que acredite obrar en poder de la parte compradora y quedar inutilizadas las letras de cambio retenidas, a lo que presta su consentimiento formal el vendedor.

Pagadas a su vencimiento las letras de cambio, la pareja compradora, convertida en matrimonio, otorgó instrumento ante el Notario recurrente, por el que se acreditaba que las letras referidas, identificadas según los términos de la escritura, obraban en poder de la parte compradora y quedaban inutilizadas, declarándose acreditado el pago del precio aplazado a todos los efectos legales, incluso su toma de razón en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado el instrumento referido en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación a que se refiere el precedente documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, por no acreditarse el consentimiento para dicha cancelación de la Sociedad acreedora «Saconia Dehesa de la Villa, Sociedad Anónima», ni estar suficientemente identificadas las letras de cambio cuya tenencia por el deudor le facultaría para, con las debidas formalidades, obtener la cancelación sin el consentimiento antes expresado. El defecto se estima insubsanable. No se ha solicitado nota marginal de suspensión que tampoco procedería. Se ha cumplido lo prevenido en la letra c) del artículo 485 del Reglamento Hipotecario. Madrid, 3 de octubre de 1983.—El Registrador. Firmado: Antonio Bartolomé Martínez».

Mediante acta de consentimiento, autorizada por el mismo Notario el día 28 de octubre de 1983, la Sociedad vendedora consintió en la práctica del asiento cancelatorio, lo que se llevó a efecto.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo, a efectos meramente doctrinales, contra la anterior calificación y alegó: 1.º En cuanto a la falta de constancia del consentimiento del vendedor: Que dicho consentimiento figura prestado en la escritura de compraventa y al estar inscrita la misma, consta en el Registro de la Propiedad. Que al indicarse en el instrumento calificado que en la escritura de compraventa se estableció que sería título bastante para la cancelación del mismo, el Registrador debió consultar el contenido registral. Que si se niega valor al consentimiento cancelatorio prestado al tiempo de perfeccionarse el título debió expresarse así en la nota de calificación, aunque es reiterada la doctrina legal y la práctica contractual de regular la extinción de un derecho a tiempo de su constitución; y así se aconseja en beneficio de una ordenada previsión de regulación de intereses. 2.º En lo referente a la insuficiente identificación de las letras de cambio: Que la operación económica consistente en el cambio de un bien cuya entrega se realiza de presente, por un dinero cuyo pago se efectúa de futuro tiene múltiples modos de realización jurídica. Que dicha operación, según los conceptos económicos, tiene los aspectos propios del cambio y del crédito y, desde el punto de vista jurídico, podría articularse mediante una unión de contratos, de compraventa y de créditos, si ambas partes conviniere un pacto de significado novatorio en el que la compraventa sería un precedente causal y no una causa de la obligación, pero la solución normal es convenir una compraventa con aplazamiento en el pago del precio, y dicho aplazamiento puede ser materia de pacto simple siendo la propia escritura el título de crédito; o de pacto complejo, mediante la emisión de títulos de crédito; una y otra posibilidad pueden ir acompañadas de garantía, bien sea de hipoteca, bien sea de condición resolutoria, en el caso objeto del recurso, además de convenir la emisión de títulos de crédito se acordó establecer como garantía condición resolutoria explícita. Que en virtud del artículo 1.170 del Código Civil las partes pueden pactar que la emisión y entrega de efectos cambiarios extinga la obligación de pago de precio, que sería una «datio pro soluto» que la Ley no prohíbe, emitiéndose las letras de cambio con la cláusula «convenido»; o que, como es usual, que el pago de la letra equivale al pago de la parte del precio aplazado y representada por la misma. lo que sería una «datio pro solvendo», que es la modalidad que se presume en el párrafo 2.º del citado artículo 1.170 (sic.). Que las anteriores consideraciones demuestran la vigencia del principio de la autonomía de la voluntad en esta materia y afirman la legalidad,