

ma porción; pero ninguna de estas posibilidades puede presumirse, y en este punto hay que citar las Resoluciones de 10 de febrero de 1928 y 5 de mayo de 1931. E.—El negocio Unitario.—Que la afirmación del recurrente de que la venta es un solo negocio jurídico no está en contradicción con las ideas expuestas, pues la doctrina del negocio complejo hace perfectamente viable que ambas compraventas sean queridas por todas las partes como un solo negocio dirigido a la transmisión de la cosa como cosa cierta. El que dicho negocio complejo sea querido como un solo negocio refuerza la necesidad de precios separados para compraventa, pues para el caso de resolución en cadena de todas las compraventas, por fallo de una de ellas, será necesario conocer el precio que debe restituirse a cada uno de los vendedores y F.—Alcance de la calificación.—Que se trata de un problema sustantivo de exigencia de un precio cierto en la compraventa. Que siendo un requisito esencial para la existencia del contrato, la nota de calificación no deniega la inscripción sino que la suspende, puesto que se estima inverosímil que en la realidad extranotarial se haya celebrado el negocio sin acordarse el precio que había de cobrar cada vendedor y de pagar cada comprador; por ello, dando por supuesto que la distribución o fijación del precio ha sido hecha en la realidad, encuentra el defecto en que no se ha reflejado en la escritura.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos aducidos por éste.

VI

El Notario recurrente apeló al auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que si se lleva la argumentación del señor Registrador a últimos extremos nos encontraríamos en presencia de cuatro compraventas. Que es fundamental en la cuestión debatida el principio de autonomía de la voluntad, inspirador de nuestro ordenamiento jurídico, recogido en el artículo 1.255 del Código Civil. Que desde el punto de vista estrictamente sustantivo, no existe en nuestro Código Civil ningún precepto que se oponga a que las partes configuren sus relaciones como un solo y único contrato de compraventa (artículos 1.262, 1.273, 1.274 y 1.445 del Código Civil). En las relaciones entre compradores y vendedores surgen antes de su consumación, a cargo de ambas partes, obligaciones recíprocas, únicas e indivisibles, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.139 del Código Civil. Que, por supuesto, nada impide que las partes hubieren configurado de otra manera sus relaciones, precisamente amparadas en el principio de autonomía de la voluntad, y que hubieren querido dar trascendencia a las particulares relaciones entre cada uno de los titulares, tanto transmitentes como adquirentes, o que esa trascendencia viniese impuesta por normas imperativas, pero ello no ocurre aquí. Que tampoco desde el punto de vista hipotecario, existe ningún precepto que impida la inscripción. El Título presentado es idóneo para causar la inscripción de dominio en favor de los adquirentes (artículos 2.1 de la Ley Hipotecaria y 4 y 5 de su Reglamento). Que no parece que puedan considerar decisivos los criterios de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones alegadas, ya que no constituyen doctrina consolidada, como lo demuestra la Resolución de 5 de mayo de 1931. Que, por último, tampoco parece decisiva la cita de la aislada sentencia del Tribunal Supremo pues no se aclara si la argumentación del Alto Tribunal constituía «ratio decidendi» de la cuestión litigiosa o era mero «obiter dictum».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.139, 1.149 a 1.151 inclusive, 1.255, 1.445 y 1.772 del Código Civil; 217 del Reglamento Hipotecario, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1964, y las Resoluciones de 10 de octubre de 1907, 9 de febrero de 1928 y 5 de mayo de 1931.

1. En este expediente hay que resolver si es inscribible una escritura de compraventa en la que los vendedores-usufructuario y nudo-propietario transmiten la propiedad de un piso a un matrimonio de vecindad civil catalana y, por tanto, casados bajo el régimen legal de separación de bienes, por precio de ocho millones de pesetas, piso que ambos esposos adquieren por mitad y proindiviso y en donde se da la circunstancia —según la nota de calificación— de que en la escritura de compraventa no aparece distribuido el precio satisfecho ni entre los dos vendedores de una parte, ni entre los dos compradores de otra.

2. En todo negocio jurídico que se concluye es primordial la voluntad de las partes en base al principio de autonomía de voluntad recogido en el artículo 1.255 del Código Civil y por eso pueden concurrir los pactos y cláusulas que tengan por conveniente siempre dentro de los límites establecidos en dicho artículo y de ahí que la prestación —entrega de la cosa o pago del precio en la compraventa— puede configurarse bajo la forma de mancomunada o solidaria, divisible o indivisible, etc., lo que se traslucirá en unas consecuencias jurídicas diferentes que se acomodarán a lo requerido por los interesados y se encuentran protegidas legalmente.

3. En las obligaciones indivisibles, junto a las que lo son por la propia naturaleza del objeto, cabe también encontrar una indivisibili-

dad convencional en los casos en que siendo dicho objeto divisible, los contratantes bien mediante convenio expreso o bien implícitamente han estipulado que la obligación se ejecute como indivisible, y esto último es lo que sucede en la escritura discutida, pues de su lectura se deduce que se trata de un solo y único contrato de compraventa en el que la prestación tanto por parte de los vendedores como por la de compradores es conjunta e indivisible.

Esta Dirección General ha acordado revocar 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, 5 de abril de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

12421 *ORDEN 423/38543/1991, de 20 de marzo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictada con fecha 2 de enero de 1990, en el recurso número 1263/1990, interpuesto por don Juan Antonio Armisen Tercero.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre Reconocimiento de trienios.

Madrid, 20 de marzo de 1991.—Por Delegación, el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal.—Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

12422 *ORDEN 423/38544/1991, de 20 de marzo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, dictada con fecha 2 de enero de 1991, en el recurso número 1245/1990, interpuesto por don Carlos Javier Torreblanca Gaspar.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre Reconocimiento de trienios.

Madrid, 20 de marzo de 1991.—Por Delegación, el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal.—Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

12423 *ORDEN 423/38545/1991, de 20 de marzo, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, dictada con fecha 18 de octubre de 1990, en el recurso número 1633/1989, interpuesto por don Juan Pedro Massó Martínez.*

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre Reconocimiento de trienios.

Madrid, 20 de marzo de 1991.—Por Delegación, el Director general de Personal, José Enrique Serrano Martínez.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal.—Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).