

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia confirmó la nota del Registrador, fundándose en que la condición de la cláusula cuarta de la escritura calificada, para la efectividad de la cesión de bienes en pago de asunción de deudas, depende exclusivamente de la obligada sociedad cesionaria (artículos 2 y concordantes de la Ley de Suspensión de Pagos), sin la intervención de ningún otro hecho externo, por lo que estamos ante condición puramente potestativa que implica la nulidad de la obligación pactada, y en que, en cuanto al segundo defecto, los acreedores de los cedentes no constarían en el dictamen de los interventores, ni estarían incluidos en la lista definitiva que ha de aprobar el Juez, y se plantearía la duda de si podrían concurrir a la Junta y votar en la misma.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que del texto de la cláusula cuarta resulta evidente que la condición sólo estaría cumplida si se realiza el hecho que no depende en su cumplimiento de la exclusiva voluntad del deudor. 2.º Que descartado el carácter puramente potestativo de la condición, ha de reconocerse que no existe ninguna objeción sustantiva directa o importante en la validez y consiguiente inscribibilidad de las escrituras objeto del presente recurso. En relación con esta materia, que constituye objeto del segundo defecto recurrido, se puntualiza: A) Que es cierto que la confirmación del segundo defecto equivaldría a reconocer una incompatibilidad entre negocio u obligación condicional y suspensión de pagos. Que todos los argumentos que da el Registrador en apoyo del segundo defecto son extrapolables a cualquier obligación condicional contraída antes de una suspensión de pagos. Por tanto, hay que inferir que se apoyan en una incompatibilidad entre obligación condicional y suspensión de pagos que la Ley no establece en absoluto; B) que no es cierto que se eludan por medio de las escrituras calificadas las normas de control de la actividad del suspenso, ni es válido el argumento expuesto por el Registrador. En primer lugar, porque resulta obvio que las escrituras calificadas no constituyen actividad del suspenso; en segundo lugar, porque subsiste el control judicial a través de las genéricas acciones rescisorias, de retroacción de la quiebra o cualquier otra que procediere, y en tercer lugar, por el carácter esencialmente efímero de la vida de la condición; C) que la única suspensión de pagos que se contempla como posible es la de la sociedad que adquiere bienes, asumiendo deudas por un valor igual. La única nulidad parece venir de la condición y tal nulidad debe negarse, no solo por todos los argumentos que se han expuesto, sino porque positivamente resulta merecedor de la tutela jurídica un negocio en el que los socios de una sociedad que han contraído en cabeza propia deudas frecuentemente por causa de sus propias aportaciones al negocio social, aportan bienes a una sociedad en situación financiera problemática bajo la condición de que, en caso de haber una suspensión, la misma termine en un convenio, sin que les interese la aportación de los bienes en otro caso, en el que tales bienes no entrarían en la masa y se destinarían por sus propietarios a lo que tengan por conveniente. Tal negocio es el contenido de las escrituras calificadas; D) dichas escrituras no producen ninguna interferencia en el derecho de voto de los acreedores, quienes no han concurrido a ellas ni, en consecuencia, están obligados, en principio, a votar en un sentido o en otro; y E) la existencia de las relaciones jurídicas condicionadas en el patrimonio de un suspenso puede hacer complicado el trámite de la suspensión de pagos, pero ello no constituye argumento válido para considerar nulas las escrituras calificadas.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 800, 796, 1.115, 1.119, 1.256, 1.261, 1.262, 1.453 y 1.507 del Código Civil; 870, 871, 883 y 908 del Código de Comercio; 2 y 18 de la Ley Hipotecaria; 7 y 75 a 78 del Reglamento Hipotecario; 2, 6, 8, 12, 13 y 16 de la Ley de 26 de julio de 1922; las sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 1919, 4 de marzo de 1926, 22 de noviembre de 1927, 6 de febrero de 1954 y 10 de diciembre de 1960 y Resolución de 28 de febrero de 1994.

1.º El primero de los defectos de la nota impugnada plantea la cuestión de la inscribibilidad de un negocio de cesión de bienes en pago de asunción de deudas que se sujeta a la siguiente condición suspensiva: «Todo lo pactado en esta escritura queda sujeto a la condición suspensiva de que antes de que termine el año mil novecientos noventa y tres se incoe expediente de suspensión de pagos de la entidad mercantil cesionaria, y además que en el mismo, dentro de los plazos legales y reglamentarios y, por tanto, aunque sea con posterioridad al año mil novecientos noventa y tres, se apruebe con las mayorías legales convenio entre la entidad suspensa

y sus respectivos acreedores. Por consiguiente, si antes de que acabe el año mil novecientos noventa y tres no se incoe expediente de suspensión de pagos de la cesionaria o si, incoado éste no se llegase en el mismo a aprobar mediante auto firme un convenio entre las suspensas y sus acreedores, lo pactado en la presente escritura quedará absolutamente ineficaz retrotrayéndose a este momento los efectos de esta ineficacia.»

2.º Teniendo en cuenta: a) Que la solicitud de declaración del estado de suspensión de pagos es decisión absolutamente discrecional del propio solicitante sin que legalmente venga compelido a ello cualquiera que sea su situación patrimonial (artículo 2 de la Ley de Suspensión de Pagos); b) que es elemento esencial para la existencia del contrato la concurrencia del consentimiento de los contratantes, esto es, su firme y definitiva voluntad sobre su objeto, causa y perfección (artículos 1.261.1 y 1.262 del Código Civil), lo que excluye que pueda dejarse la validez y el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes contratantes (artículo 1.256 del Código Civil) y determina la nulidad de las obligaciones condicionales cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del obligado (artículo 1.115 del Código Civil), todo ello sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas (artículo 1.453 del Código Civil); c) que en nuestro Registro de la Propiedad sólo son inscribibles aquellos actos o negocios de trascendencia real en los que concurren las exigencias legales de perfección y validez (artículos 2 y 18 de la Ley Hipotecaria y 7, 75 a 78 del Reglamento Hipotecario, etc.); no puede accederse ahora a la inscripción de un negocio, como el ahora debatido, cuya eficacia queda, en definitiva, pendiente de la ubérrima voluntad de una de las partes, sin que ésta afirmación quede comprometida, como alega el recurrente, por el hecho de que la consecución del convenio (que también integra el hecho condicionante) ya no depende solamente de su voluntad (repárese a este efecto en que basta la consecución de un convenio, cualquiera que sea su contenido), pues, el que esta sola voluntad del adquirente no pueda determinar el íntegro cumplimiento de la condición no puede llevar a ignorar que dicha voluntad si basta para impedirlo.

3.º Siendo insubsanable este defecto es innecesario abordar el análisis del recogido en el punto 2.º de la nota impugnada y que también ha sido objeto de recurso.

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

Madrid, 25 de septiembre de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

22673 RESOLUCION de 26 de septiembre de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cieza número 1, a inscribir una escritura de cesión de bienes en pago de asunción de deudas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cieza número 1, a inscribir una escritura de cesión de bienes en pago de asunción de deudas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 5 de marzo de 1993, mediante escritura autorizada por D. Antonio Yago Ortega, Notario de Murcia don José Gómez Carrasco, cedió en pago de asunción de deudas un bien inmueble en favor de la mercantil «Flor de Frutas, Sociedad Limitada», en la que aquél y su familia detenta la administración y la titularidad de sus acciones.

En la cláusula cuarta de la escritura se establece: «Todo lo pactado en esta escritura queda sujeto a la condición suspensiva de que antes de que termine el año 1993 se incoe expediente de suspensión de pagos de la entidad mercantil «Flor de Frutas, Sociedad Limitada», y además que en el mismo, aunque sea con posterioridad al año 1993, se apruebe con las mayorías legales convenio entre la entidad suspensa y sus respectivos acreedores. Por consiguiente si durante el año 1993 no se incoe expediente de suspensión de pagos de la cesionaria o si, incoado éste no se llegase en el mismo a aprobar mediante auto firme un convenio entre la suspensa y sus acreedores, lo pactado en la presente escritura

quedará absolutamente ineficaz retrotrayéndose a este momento los efectos de esta ineficacia».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Cieza número 1 fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento precedente por los siguientes motivos: A) La condición suspensiva establecida en la cláusula cuarta, a la que se sujeta todo lo pactado en la escritura, constituye una condición potestativa que depende de la exclusiva voluntad del deudor y que deja el definitivo cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes, lo que no es admisible (artículos 1.115 y 1.256 del Código Civil); B) la suspensión de pagos y el convenio que pudiese aprobarse en la misma constituyen una institución de derecho público cuyas normas reguladoras relativas, entre otras cuestiones, a la actuación de los interventores previo informe pericial sobre activo y pasivo del balance y contabilidad del suspenso, formación de la lista definitiva de acreedores y créditos, etc. (artículos 6, 8 y 12 de la Ley de Suspensión de Pagos), no pueden alterarse por disposiciones particulares.—Cieza, 22 de junio de 1993.—El Registrador, José G. Amorós Vidal».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Con referencia al defecto A) de la nota de calificación: 1. Que desde el punto de vista de la lógica formal, el señor Registrador se limita a afirmar que la condición es potestativa, sin ofrecer ningún fundamento a tal afirmación. Dicha afirmación no puede aceptarse porque de la condición suspensiva forma parte esencial e indivisible la conclusión de un convenio entre los acreedores y el deudor en la suspensión de pagos que resulte judicialmente aprobado, lo que escapa a la pura y simple voluntad del deudor. 2. Que desde el punto de vista de la literalidad de los preceptos: Que para que se produzca el cumplimiento de la condición puesta a la escritura calificada no basta la exclusiva voluntad de la deudora, tal como reconoce el Registrador, por lo que no se está ante el supuesto de hecho contemplado por el inciso inicial del artículo 1.115 del Código Civil. 3. Que desde el punto de vista de la sistemática de los preceptos; el cumplimiento y el incumplimiento de las condiciones, en relación con la voluntad del deudor son objeto de normas distintas, inspiradas en criterios distintos; el cumplimiento de la condición en relación con el papel de la voluntad del deudor está regulado en el artículo 1.115, que matiza y diferencia varios supuestos, según que dicho cumplimiento dependa de la exclusiva voluntad del deudor (supuesto en que erróneamente pretende incluir el señor Registrador la escritura calificada, lo que llevaría consigo la nulidad de la obligación) o dependa de la suerte o de la voluntad de un tercero (supuesto en el que se encuentra la escritura calificada); el incumplimiento por el contrario, en relación con la voluntad del deudor, está regulado sin distinciones y con criterio manifiestamente opuesto en el artículo 1.119 del Código Civil. El error consiste en olvidar que la condición únicamente se cumple si se llega a un convenio aprobado y firme en la suspensión de pagos, lo que evidentemente no depende de la exclusiva voluntad del suspenso, sino también de la voluntad de un tercero. 4. Que desde el punto de vista de la finalidad de los preceptos citados, artículos 1.115 y 1.256 del Código Civil, aplicadas al caso que se trata las consideraciones generales mantenidas por la doctrina, resultaría que el Registrador tendría razón si el evento condicionante tuviera tal inconsistencia que el recurso a la condición no fuera más que un papel de fraude de lo preceptuado en el artículo 1.256 del Código Civil. Ahora bien, es evidente que la aprobación mediante auto judicial firme de un convenio en una suspensión de pagos no puede ser calificado en tales términos. Que lo que el citado precepto prohíbe es atribuir a una de las partes la facultad de decidir por sí sola la validez y el cumplimiento de las obligaciones mediante un acto de nuda voluntad, y no prohíbe la inserción de condiciones a los negocios jurídicos, siempre que aquéllas reúnan los requisitos específicos previstos para las mismas en los artículos 1.115 y siguientes del propio Código Civil. II. En cuanto al defecto B) de la nota de calificación. Que precisamente en el texto y en el espíritu de la escritura lo condicionante es la suspensión de pagos y lo condicionado o subordinado es precisamente la escritura. En ningún modo se pretende alterar el régimen público legal de la suspensión de pagos mediante disposiciones particulares. Que sólo cabría aceptar la tesis

contenida en este defecto sobre la base de una incompatibilidad entre condición y suspensión de pagos, lo que es inadmisibles porque a la vez implica la admisión de una de las siguientes proposiciones: o por la suspensión de pagos quedan purificadas o ineficaces absolutamente todas las obligaciones y negocios jurídicos condicionales; o bien es imposible solicitar la suspensión de pagos cuando se es parte en un negocio u obligación condicional. Que es evidente que ninguna de tales proposiciones es admisible por lo que es necesario admitir la compatibilidad entre obligación o negocio condicional, por una parte, y suspensión de pagos, por otra. Desde esta compatibilidad tienen solución las objeciones insertas en el defecto dos de la nota, así la objeción relativa a la intervención de los interventores, debe ser negada, no se elude la aplicación de las reglas de control ni el artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos, en el convenio, ya que la cesión condicional de bienes en pago o asunción de deudas es un acto anterior a la suspensión que, una vez cumplida la condición retrotrae sus efectos al tiempo de la perfección del negocio, en los términos que resultan de la Ley y del propio texto del contrato; la objeción relativa a la formación del activo y pasivo del balance y contabilidad del suspenso y formación de la lista definitiva de acreedores y créditos, tampoco es válida en relación con el texto de la escritura; la objeción del defecto b) viene a subsumirse en una sola, no son verdad. Frente al tratamiento explícito que la Ley da a la incidencia de la suspensión de pagos, de la quiebra y de otras situaciones en cierto modo análogas sobre las deudas a plazo, se observa un silencio legal sobre la incidencia de la suspensión de pagos y de las situaciones mencionadas en relación con las demás condiciones, que es secundado por la doctrina, pero tal silencio no entraña prohibición ni declaración de nulidad ni incompatibilidad. Que únicamente determina que no podrá reputarse la suspensión ni como cumplimiento ni como incumplimiento de la condición, sino que la obligación seguirá en estado de pendencia, debiendo asegurarse únicamente la eficacia del resultado definitivo para cualquier supuesto en que la obligación llegara a ser exigible. Que no hay ninguna incompatibilidad entre condición y suspensión de pagos, únicamente es necesario que la condición esté claramente determinada y que el evento condicionante sea un hecho lícito, futuro e incierto, cuyo cumplimiento no dependa exclusivamente de la voluntad del deudor, requisitos que están cumplidos en la escritura calificada, sin que obste a ello el que el evento condicionante sea precisamente la aprobación del convenio, habida cuenta de que tal evento cumple escrupulosamente los requisitos que se han expuesto. III. Consideraciones finales. Que se entiende que el negocio contenido en la escritura calificada, incluida la condición suspensiva, tiene una causa o finalidad práctica perfectamente lícita y tutelable por el ordenamiento jurídico. El que un grupo familiar, que detenta la administración de una sociedad y la titularidad de sus acciones tal como resulta de los documentos calificados, aporte un conjunto de bienes de su propiedad particular a dicha sociedad para con tal aportación, reforzar la solvencia de la misma sociedad, en orden todo ello a conseguir el voto favorable de las mayorías legales necesarias en un convenio de suspensión de pagos es algo perfectamente lícito. Los bienes no salen del círculo de personas físicas o jurídicas obligadas al pago sin que se vulnere por tanto el artículo 1.911 del Código Civil. El que todo ello se haga bajo la condición de obtener un convenio en una suspensión de pagos no le quita un ápice de legalidad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. En relación con el primer defecto de la nota de calificación: a) Que frente a la afirmación del recurrente en lo referente a la cláusula cuarta de la escritura, hay que decir que la realización del evento condicionante exige la concurrencia de dos elementos sucesivos: incoación del expediente de suspensión de pagos y aprobación del convenio, ambos dentro de determinados plazos, y el primer elemento sí depende de la voluntad de la sociedad adquirente del inmueble. Por tanto, al propio arbitrio de la sociedad queda el evento condicionante en su conjunto, es decir si la cesionaria no quiere, el contrato no producirá efectos; luego la eficacia del contrato se ha dejado a la voluntad de uno de los contratantes, que es lo que prohíbe el artículo 1.256 del Código Civil, y la condición pactada es meramente potestativa, implicando la nulidad de la obligación condicional, según el artículo 1.115 del mismo cuerpo legal, y b) que el recurrente parece propugnar una interpretación restrictiva del artículo 1.115 del Código Civil, que llevaría al absurdo de no aplicar su sanción a todos los supuestos en que el deudor pudiera a su arbitrio impedir que la condición se cumpla; sin embargo, lo que dicho precepto quiere decir es que en todos aquellos casos en que depende de la voluntad del deudor que el

evento condicionante tenga o no lugar, la obligación será nula. Que el artículo 1.119 del Código Civil no es más que un complemento del artículo 1.115. 2. En lo que respecta al segundo defecto de la nota. Que en el caso que se contempla existe una incompatibilidad de los efectos del negocio jurídico calificado, con las normas reguladoras del expediente de suspensión de pagos, que si se verían alterados: a) Se eludirían las normas de control de la actividad del suspenso (artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos); b) surgirían al aprobarse el convenio nuevos créditos que no habían sido objeto del dictamen de los interventores (artículo 8 de la Ley citada), ni habrían sido incluidos en la lista definitiva que ha de aprobar el Juez (artículo 12) créditos que alterarían la composición del activo y pasivo del suspenso, y c) si los acreedores condicionales pudieran concurrir y votar en la Junta del artículo 13, no gozarían de libertad de voto, pues tendrían que pronunciarse necesariamente a favor del convenio. Si se entiende que no podrían concurrir, ni votar en la Junta, quedarían vinculados por un convenio en el que se les ha impedido participar con su voto; y 3. En lo que concierne a las consideraciones finales del señor Notario en su recurso. Que dichas consideraciones no afectan al razonamiento propiamente jurídico hasta aquí expuesto, pero parecen venir a justificar una operación no demasiado sólida. Si bien la cesión de bienes realizada en la escritura calificada no vulnera el artículo 1.911 del Código Civil también es cierto que dicha cesión dificulta la satisfacción de los acreedores de los cedentes y de los acreedores de la sociedad cesionaria.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia confirmó la nota del Registrador fundándose en que la condición de la cláusula cuarta de la escritura calificada, para la efectividad de la cesión de bienes en pago de asunción de deudas, depende exclusivamente de la obligada sociedad cesionaria (artículo 2 y concordantes de la Ley de Suspensión de Pagos) sin la intervención de ningún otro hecho externo, por lo que estamos ante condición puramente potestativa que implica la nulidad de la obligación pactada, y en que en cuanto al segundo defecto, los acreedores de los cedentes no constarían en el dictamen de los interventores, ni estarían incluidos en la lista definitiva que ha de aprobar el Juez, y se plantearía la duda de si podrían concurrir a la Junta y votar en la misma.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que del texto de la cláusula cuarta resulta evidente que la condición solo estaría cumplida si se realiza el hecho que no depende en su cumplimiento de la exclusiva voluntad del deudor. 2.º Que descartado el carácter puramente potestativo de la condición, ha de reconocerse que no existe ninguna objeción sustantiva directa o importante en la validez y consiguiente inscribibilidad de las escrituras objeto del presente recurso. En relación con esta materia, que constituye objeto del segundo defecto recurrido, se puntualiza: A) Que es cierto que la confirmación del segundo defecto equivaldría a reconocer una incompatibilidad entre negocio u obligación condicional y suspensión de pagos. Que todos los argumentos que da el Registrador en apoyo del segundo defecto son extrapolables a cualquier obligación condicional contraída antes de una suspensión de pagos. Por tanto, hay que inferir que se apoyan en una incompatibilidad entre obligación condicional y suspensión de pagos que la ley no establece en absoluto; B) que no es cierto que se eludan por medio de las escrituras calificadas las normas de control de la actividad del suspenso, ni es válido el argumento expuesto por el Registrador. En primer lugar, porque resulta obvio que las escrituras calificadas no constituyen actividad del suspenso, en segundo lugar, porque subsiste el control judicial a través de las genéricas acciones rescisorias, de retroacción de la quebra o cualquier otra que procediere y en tercer lugar, por el carácter esencialmente efímero de la vida de la condición; C) que la única suspensión de pagos que se contempla como posible es la de la sociedad que adquiere bienes, asumiendo deudas por un valor igual. La única nulidad parece venir de la condición y tal nulidad debe negarse, no sólo por todos los argumentos que se han expuesto, sino porque positivamente resulta merecedor de la tutela jurídica un negocio en el que los socios de una sociedad que han contraído en cabeza propia deudas frecuentemente por causa de sus propias aportaciones al negocio social, aportan bienes a una sociedad en situación financiera problemática bajo la condición de que, en caso de haber una suspensión, la misma termine en un convenio, sin que les interese la aportación de los bienes en otro caso, en el que tales

bienes no entrarían en la masa y se destinarían por sus propietarios a lo que tengan por conveniente. Tal negocio es el contenido de las escrituras calificadas; D) dichas escrituras no producen ninguna interferencia en el derecho de voto de los acreedores, quienes no han concurrido a ellas ni, en consecuencia, están obligados, en principio, a votar en un sentido o en otro, y E) la existencia de las relaciones jurídicas condicionadas en el patrimonio de un suspenso puede hacer complicado el trámite de la suspensión de pagos, pero ello no constituye argumento válido para considerar nulas las escrituras calificadas.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 800, 796, 1.115, 1.119, 1.256, 1.261, 1.262, 1.453 y 1.507 del Código Civil; 870, 871, 883 y 908 del Código de Comercio; 2 y 18 de la Ley Hipotecaria; 7 y 75 a 78 del Reglamento Hipotecario; 2, 6, 8, 12, 13, 16 de la Ley de 26 de julio de 1922; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 1919, 4 de marzo de 1926, 22 de noviembre de 1927, 6 de febrero de 1954 y 10 de diciembre de 1960 y Resolución de 28 de febrero de 1994.

1.º El primero de los defectos de la nota impugnada plantea la cuestión de la inscribibilidad de un negocio de cesión de bienes en pago de asunción de deudas que se sujeta a la siguiente condición suspensiva: «Todo lo pactado en esta escritura queda sujeto a la condición suspensiva de que antes de que termine el año mil novecientos noventa y tres se incoe expediente de suspensión de pagos de la entidad mercantil cesionaria, y además que en el mismo, dentro de los plazos legales y reglamentarios y, por tanto, aunque sea con posterioridad al año mil novecientos noventa y tres, se apruebe con las mayorías legales convenio entre la entidad suspensa y sus respectivos acreedores. Por consiguiente, si antes de que acabe el año mil novecientos noventa y tres no se incoase expediente de suspensión de pagos de la cesionaria o si, incoado éste no se llegase en el mismo a aprobar mediante auto firme un convenio entre las suspensas y sus acreedores, lo pactado en la presente escritura quedará absolutamente ineficaz retrotrayéndose a este momento los efectos de esta ineficacia».

2.º Teniendo en cuenta: a) Que la solicitud de declaración del estado de suspensión de pagos es decisión absolutamente discrecional del propio solicitante sin que legalmente venga compelido a ello cualquiera que sea su situación patrimonial (artículo 2 de la Ley de Suspensión de Pagos); b) que es elemento esencial para la existencia del contrato la concurrencia del consentimiento de los contratantes, esto es, su firme y definitiva voluntad sobre su objeto, causa y perfección (artículos 1.261.1 y 1.262 del Código Civil), lo que excluye que pueda dejarse la validez y el cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes contratantes (vid. artículo 1.256 del Código Civil) y determina la nulidad de las obligaciones condicionales cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del obligado (artículo 1.115 del Código Civil), todo ello sin perjuicio de las excepciones legalmente previstas (cfr. artículo 1.453 del Código Civil); c) que en nuestro Registro de la Propiedad sólo son inscribibles aquellos actos o negocios de trascendencia real en los que concurren las exigencias legales de perfección y validez (vid. artículos 2 y 18 de la Ley Hipotecaria y 7, 75 a 78 del Reglamento Hipotecario, etc.); no puede accederse ahora a la inscripción de un negocio, como el ahora debatido, cuya eficacia queda, en definitiva, pendiente de la libérrima voluntad de una de las partes, sin que esta afirmación quede comprometida, como alega el recurrente, por el hecho de que la consecución del convenio (que también integra el hecho condicionante) ya no depende solamente de su voluntad (repárese a este efecto en que basta la consecución de un convenio, cualquiera que sea su contenido), pues, el que esta sola voluntad del adquirente no pueda determinar el íntegro cumplimiento de la condición no puede llevar a ignorar que dicha voluntad si basta para impedirlo.

3.º Siendo insubsanable este defecto es innecesario abordar el análisis del recogido en el punto 2.º de la nota impugnada y que también ha sido objeto de recurso.

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

Madrid, 26 de septiembre de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.