

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.

Hechos

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 obligatorio 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 (tal como queda mediante escritura de subsanación autorizada por el mismo Notario el 4 de enero de 1999) 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. 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».

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.

Mediante escritura autorizada el 15 de septiembre de 1999 por el Notario de Madrid don Ángel Benítez-Donoso Cuesta, Campocierto, S.L., declaró cumplida la condición suspensiva pactada y solicita que así se haga constar en el Registro de la Propiedad. En dicha escritura consta incorporada copia del acta por la que dicha sociedad compradora requiere al mismo Notario el 6 de agosto de 1999 para dejar protocolizada, como así lo verifica, certificación expedida el mismo día por el «Banco Espirito Santo, S.A.» acreditativa de que en una cuenta corriente abierta a nombre de Campocierto, S.L., se encontraba ingresada la cantidad de ochocientos veinticinco millones de pesetas (hoy, cuatro millones novecientos cincuenta y ocho mil trescientos cuarenta y nueve euros y ochenta y seis céntimos) «derivada del préstamo firmado el 30.07.1999 entre el Banco Espirito Santo, S.A., y Campocierto, S.L. para el pago del precio y obligaciones derivadas de la escritura de compraventa formalizada entre Campocierto y Transpocovi el día 25 de septiembre de 1998 en la notaría de don Ignacio Maldonado Ramos mediante protocolo 3452/98». Asimismo, consta unida a dicha escritura copia del acta de envío de carta a Transpocovi, S.L., instada ante el mencionado Notario Sr. Maldonado Ramos el 7 de septiembre de 1999, carta en la que se expresa: a) que se encuentra a su disposición la totalidad del importe antes indicado, como precio de la compraventa, y que se encuentra bloqueado en la referida cuenta como garantía del cumplimiento de las obligaciones de Campocierto, S.L.; b) que a pesar de que la sociedad vendedora no ha cumplido los requisitos pactados en dicha escritura, la compradora, aun disponiendo de unos alquileres inferiores a los pactados, ha conseguido que una compañía de seguros avalase el pago de las rentas existentes; y c) que de no proceder la indicada sociedad vendedora a los pagos y cancelaciones que le competen, la sociedad compradora, tal como se convino en la escritura de compraventa, y con cargo al precio de compraventa, realizará esos pagos procediendo a continuación a la consignación judicial del precio de la compraventa.

II

Presentada copia de la citada escritura de 15 de septiembre de 1999 sobre cumplimiento de condición suspensiva en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra, fue objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación jurídica del precedente documento... y a la vista: de un testimonio expedido por el Juzgado de Primera Instancia número uno de esta Ciudad, el 20 de Junio último, de un escrito de fecha 17 de octubre de 2000, presentado en dicho Juzgado, aportando aval por importe de 825.000.000 pesetas, al Juicio de Mayor Cuantía número 77/99, instado por Campocierto, S.L., contra Transpocovi, S.L., y de otro testimonio expedido por el mismo Juzgado, el 11 de Mayo de este año, comprensivo de una Providencia, de fecha 23 de Noviembre de 2000, en la que consta haberse unido a los autos el referido aval, que se acompañan, No practica la cancelación de la condición suspensiva, por no estimarse cumplida la misma, requiriéndose para proceder a su cancelación, dada la transcendencia que provoca en los derechos de la vendedora:

1. El pago mediante una puesta real y efectiva de la cantidad total que integra el precio de la compraventa a disposición de la Sociedad vendedora, sin posible deducción de cantidad alguna (Artículos 1162 y siguientes del Código Civil).

2. En el supuesto de que la vendedora se negase a recibir la cantidad antes referida, deberá procederse a la consignación judicial de dicha cantidad, en los términos que regulan los artículos 1176 y siguientes del Código Civil, con los efectos liberatorios que tal consignación supone. Cualquier deducción que deba efectuarse de la cantidad adeudada, exige el consentimiento de la vendedora o en su caso resolución judicial recaída en juicio declarativo correspondiente. Defectos que se consideran insubsanables.... Alcalá de Guadaíra, 11 de septiembre de 2001. El Registrador».

III

Don Juan-Luis Cañero Arrese, en representación de Campocierto, S.L., en escrito fechado el 4 de diciembre de 2001, interpuso recurso gubernativo contra la antedicha nota de 11 de septiembre de 2001, en el que alegó: 1.º Que la condición suspensiva inscrita afecta sólo al pago del precio, no al negocio traslativo; está puesta en beneficio del comprador, y su cumplimiento no queda al arbitrio de una de las partes; 2.º Que además del cumplimiento normal de dicha condición, cabe también la renuncia a ella por parte del favorecido, de modo que la renuncia pura y simple de la parte compradora a la condición que sólo a ella favorece, obligada al pago del precio a partir del momento en el que se arrienda la finca en las circunstancias pactadas, provoca la cancelación de dicha condición; 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 si es cierto el aserto jurídico que quien puede lo más puede lo menos, y la sociedad compradora, según la escritura de compraventa, puede acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva «con la manifestación fehaciente de que el precio se encuentra a disposición de la vendedora», también lo puede acreditar sin más, simplemente dando la condición por cumplida o renunciando a ella, momento a partir del cual nacerá la obligación del pago del precio; 5.º Que, al entender el Registrador que para cancelar la condición suspensiva afectante al pago del precio (y salvo en el supuesto de cumplimiento normal de la misma) sólo puede verificarse a través del pago o de la consignación, está exigiendo que la compradora pague todo el precio y después solicite que se cancele la condición afectante al pago del precio, momento a partir del cual debería nacer la obligación de pagar para ella. Que así el Registrador hace la condición superflua y de acreditación imposible, al exigir a la compradora que primero pague y después pida que se le cancele la condición que le permite no pagar; y 6.º Que 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, 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 13 de febrero de 2002, informó: 1.º Que según la regulación de las condiciones en los artículos 1113 y siguientes del Código Civil, durante la situación de pendencia de la condición suspensiva, la parte vendedora goza de una posición jurídica más fuerte que la de la parte compradora; 2.º Que, aunque a la condición se supedita la entrega del precio, éste es un elemento esencial del contrato de compraventa (artículo 1445 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 1261 del indicado Código); 3.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 1461 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). Que una Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de diciembre de 1999 declara que cuando la transmisión queda sujeta a una condición suspensiva, es manifiesto y evidente que tal transmisión no se produce «ab initio» ya que depende de un hecho futuro e incierto; 4.º Que, en el orden registral, las condiciones tienen entrada en el Registro (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 56 de su Reglamento). Que pendiente la condición suspensiva, en el Registro coexisten dos titularidades entrelazadas entre sí, la del titular registral actual, si bien minada por la amenaza del posible cumplimiento de la condición suspensiva, y otra titularidad expectante, la del adquirente (Resolución de esta Dirección General de 12 de junio de 1999); 5.º Que de procederse a la cancelación solicitada quedaría afectada de forma definitiva la titularidad del transmitente; 6.º Que, en realidad, a quien beneficia la condición es a la entidad transmitente y, de aceptarse la postura del recurrente, se vería la parte vendedora desprovista de la cosa y el precio, por lo que la renuncia de la compradora a la condición es nula conforme al artículo 6, párrafo segundo del artículo 6 del Código Civil; 7.º Que en el presente caso se hubiese podido admitir la cancelación

de la condición suspensiva mediante el depósito del precio con ofrecimiento del pago, pero tendría que haber sido incondicional y seguido de la consignación judicial; y respecto del aval aportado al Juzgado, nunca puede hacer las veces del pago o en su defecto de la correspondiente consignación judicial. Que el aval es una simple garantía dada en cumplimiento de una obligación ajena, pero que carece de la fuerza y permanencia que ofrece la consignación (cfr. artículo 1829 del Código Civil). Que de admitirse el aval, se adelantaría registralmente el cumplimiento de la condición suspensiva antes de que ésta esté realmente cumplida. Que si en su día hay que aplicar posibles deducciones del precio de compra se necesitará el consentimiento de ambos interesados y en su defecto deberá resolverse esta cuestión a través de la vía jurisdiccional procedente, y esta solución es la que mana de la interpretación del contrato conforme a los artículos 1282 y siguientes del Código Civil.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla resolvió desestimar el recurso, por medio de Auto de 8 de marzo de 2002, en cuyos fundamentos de derecho se expresa: 1.º Que la condición discutida tiene la naturaleza de condición suspensiva y durante la pendencia de la misma el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas: actual una, la del vendedor, y expectante la otra, la del comprador, por lo que, no cumplido el evento futuro del que dependía la existencia de la obligación, el recurrente no puede sostener que ha adquirido los derechos que dependían de dicho acontecimiento futuro. Que, de este modo, el arrendamiento total de la finca (que constituye el evento condicional) sería condición positiva y suspensiva del pago del precio, y el no arrendamiento de la misma sería condición negativa y resolutoria de la transmisión de la propiedad. Que no puede mantenerse que la condición ha de ir referida únicamente al precio, pues ello conduciría, en caso de no cumplimiento de la misma, a una compraventa sin precio, y en un contrato con causa onerosa no puede condicionarse la eficacia de una de las prestaciones principales y no de la otra, ya que ello conduciría a la ruptura del requerido sinalagma o reciprocidad; 2.º Que cabe inferir que la condición suspensiva impuesta no sólo se constituya en beneficio del comprador, sino también del vendedor, puesto que este último en el caso en que transcurriese mucho tiempo —ya que no se ha señalado término para la verificación del cumplimiento de «la conditio»— sin que la finca vendida fuese arrendada, podría iniciar un procedimiento judicial tendente a instar una declaración de que el término, atendida la naturaleza de la obligación, habría transcurrido, con la consecuencia de entender no cumplida la condición suspensiva y tener por resuelto el contrato de compraventa, con lo que no se produciría el efecto traslativo del contrato; 3.º Que para que se produzca el cumplimiento de la condición suspensiva impuesta, y por ende su cancelación, tiene que producirse, como se manifiesta en la escritura de compraventa, la manifestación fehaciente por parte del comprador de que el precio se encuentra a disposición de la vendedora, y por parte de la vendedora, la manifestación fehaciente de haber recibido la totalidad del precio a su entera satisfacción, así como que se hayan aportado los alquileres pactados. Que ni una ni otra circunstancia se ha producido en el presente caso, como acertadamente manifiesta el Registrador en su informe y resulta de la existencia de un procedimiento judicial entablado por la entidad Campocierto, S.L. contra la entidad Transcopovi, S.L. por incumplimiento del contrato de compraventa; 4.º Que según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., entre otras, la Resolución de 5 de diciembre de 2000), la cancelación de una condición suspensiva o resolutoria en garantía del pago del precio requiere el consentimiento de las personas a cuyo favor se constituyó o resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria); y en el presente caso se solicita la cancelación de una condición suspensiva prescindiendo del consentimiento del titular registral o de resolución judicial y sin que se haya demostrado fehacientemente el pago de la totalidad de la cantidad adeudada con la conformidad del vendedor. Que, en consecuencia, acceder a dicha petición vulneraría de forma flagrante el principio de reciprocidad de las prestaciones que rige en los contratos sinalagmáticos.

VI

El mencionado recurrente apeló el Auto, mediante escrito de 26 de marzo de 2002 en el que se ratificó en los argumentos ya expuestos del

recurso gubernativo y añadió: 1.º Que la resolución recurrida termina dando a la condición suspensiva el tratamiento de condición resolutoria, en contra de lo querido por las partes. Que si se cumplen los requisitos pactados la condición suspensiva se cumplirá, naciendo por tanto la obligación de entregar el precio. 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; renuncia a la condición que le beneficia; o, como consecuencia del tiempo transcurrido, la condición es declarada judicialmente nula o de cumplimiento imposible. Que la vendedora no queda desprotegida frente al impago del precio, toda vez que si la compradora no paga viniendo obligada a ello, bien por cumplimiento de la condición afectante a la entrega del precio, bien por haber renunciado a ella o incluso por haber sido declarada judicialmente de cumplimiento imposible, o nula, la parte vendedora siempre podrá instar la resolución de la compraventa por falta de pago conforme al artículo 1124 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; 2.º Que la resolución recurrida vulnera, por aplicación analógica, lo dispuesto en el artículo 238 del Reglamento Hipotecario, en tanto en cuanto para hacer constar que se han cumplido las condiciones suspensivas permite la presentación, por cualquiera de las partes, de documento público que acredite el cumplimiento. Que a tales efectos debe admitirse una acreditación equivalente a las consecuencias del cumplimiento; y el cumplimiento de la condición equivale a la exigibilidad del pago del precio, por lo que cualquier otra circunstancia que despliegue como consecuencia la misma, es decir, el pago del precio, servirá al cumplimiento de la condición o a su renuncia.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.113, 1.115, 1.117, 1.118, 1.124, 1.255, 1.261, 1.281, 1.283 a 1.286 y 1.504 del Código Civil; 1, 9.2, 10, 11 y 23 de la Ley Hipotecaria; 51.6.^a del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 28 de diciembre de 1984, 5 de octubre de 1996 y 24 de julio de 1998; y las Resoluciones de 28 de febrero de 1994, y 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28 y 29 de septiembre de 1999 y 15 de febrero de 2002.

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; se añade que 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. 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 otorgó por la compradora escritura pública –con el contenido reseñado en los Hechos de la presente resolución– en la que declaró cumplida la condición suspensiva pactada y solicitó que así se hiciera constar en el Registro de la Propiedad.

c) El Registrador denegó la cancelación solicitada porque, a su juicio, no puede estimarse cumplida la condición suspensiva y es necesario el pago mediante una puesta real y efectiva de la cantidad total del precio a disposición de la vendedora, sin posible deducción de cantidad alguna; o, en el supuesto de que la vendedora se negase a recibir dicha cantidad, deberá procederse a la consignación judicial de la misma.

2. Según la Resolución de este Centro Directivo de 15 de febrero de 2002 (relativa a un supuesto de condición suspensiva casi idéntica a la ahora debatida, que también consistía en introducir un elemento condicionante de la obligación de pagar el precio de la compraventa), entre las posibles funciones que se pueden atribuir a la condición a que puede sujetarse la relación obligatoria se encuentra, sin duda, la de afectar a la eficacia de sólo alguno de los derechos y de las obligaciones de las partes, sin que pueda entenderse vulnerada la norma del artículo 1256 del Código Civil por el hecho de que, como ocurre en el presente caso y según resulta de la interpretación del contenido del negocio cuestionado

atendiendo para ello a la intención de los contratantes (cfr. artículo 1.281 del Código Civil), a la finalidad perseguida (cfr. artículos 1.283, 1.284 y 1.286 del Código Civil), y a la valoración conjunta de las diferentes cláusulas (cfr. artículo 1.285 del Código Civil), la exigibilidad de la obligación de pago del precio quede supeditada, aparte la condición suspensiva referida a la inexistencia de determinadas obligaciones, reclamaciones judiciales y cargas que afecten al vendedor o al inmueble, así como a otras circunstancias especificadas en el contrato, cuya efectividad tampoco depende de la exclusiva voluntad del comprador.

En el presente caso, por la misma vía interpretativa –teniendo en cuenta los propios términos literales del contrato– debe concluirse que lo que se somete a condición suspensiva es únicamente el pago del precio, sin perjuicio de que pese al inmediato traspaso dominical del bien y una vez producida la exigibilidad del pago del precio sin que haya sido éste realizado, se atribuya a la parte vendedora la facultad de resolver el contrato mediante una estipulación cuyos efectos equivalen sustancialmente a los propios de las situaciones que crea la condición resolutoria explícita (cfr. artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil y 9.2.^a, 11 y 23 de la Ley Hipotecaria).

También se decidió mediante la referida Resolución si una condición suspensiva como la convenida, pese a su validez, puede o no tener acceso al Registro pues, como es bien sabido, si la validez sustantiva de un negocio es presupuesto de su inscripción, no todo negocio válido es necesariamente inscribible, ya que para ello ha de adecuarse a las exigencias del sistema registral cuya finalidad última es brindar seguridad jurídica. Y, aplicando ahora el mismo criterio, resulta que la condición pactada es incierta no sólo en lo relativo a si el evento puede producirse o no, sino también en cuanto al momento en que ello pueda tener lugar, «incertus an et incertus quando». No se fija un plazo para que la condición se considere cumplida o incumplida, por lo que habrá de acudir a la solución que brindan los artículos 1.117 y 1.118 del Código Civil y que tan discutida resulta por la doctrina. Al ser una condición positiva, su cumplimiento supone un cambio de la situación actual, la solución del primero de tales preceptos, derivada de la que adoptara el artículo 1.176 del Código Civil francés, supondría dejar indefinidamente en suspenso la relación jurídica condicionada pues en ningún momento habría certidumbre indubitada sobre si la condición llegará o no a cumplirse, y de aplicarse la solución del segundo de tales preceptos (como se admite por el Tribunal Supremo, cfr. Sentencias de 5 de octubre de 1996 y 24 de julio de 1998), prevista en principio tan sólo para las condiciones negativas, el reputarla cumplida en el plazo «que verosíblemente se hubiera querido señalar atendida la naturaleza de la obligación», nos encontraríamos ante la necesidad de interpretar la voluntad de las partes integrándola por la vía del artículo 1128 del propio Código. Y ha de concluirse, igualmente, que ninguna de tales soluciones parece que tenga cabida en el sistema registral destinado a dar certeza a las relaciones jurídicas inmobiliarias y, con base en ella, seguridad a los terceros. Ni las titularidades en permanente situación de pendencia, ni aquellas en que la duración de tal situación, debiendo ser temporal, no esté predeterminada por la Ley o la voluntad de las partes de suerte que ésta haya de inferirse «a posteriori», reúnen los requisitos de certeza que la publicidad registral demanda (cfr. la Resolución de 28 de febrero de 1994).

Ahora bien, una vez inscrita dicha condición suspensiva, y habida cuenta que el recurso gubernativo no es el cauce adecuado para la rectificación de los asientos del Registro, debe ahora decidirse únicamente sobre la pretensión del recurrente acerca de la cancelación de aquella condición, cuestión que debe resolverse teniendo en cuenta no sólo el propio texto de la escritura (según el cual sería suficiente por parte de la compradora la manifestación fehaciente de que el precio se encuentra a disposición de la vendedora) sino, sobre todo, que según las consideraciones que anteceden, al tratarse de una condición suspensiva afectante sólo a la obligación de pago del precio, la cancelación de la misma, en cuanto tal condición por voluntad del comprador determinaría únicamente la exigibilidad de la obligación condicionada, sin que ello implique menoscabo alguno respecto de la estipulación, inscrita, relativa a la posibilidad de resolución de la venta en los términos en que ha sido pactada,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 22 de julio de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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