

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 los acreedores, 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.

Fundamento 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, y 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. 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 1993 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 1993, 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 la suspensa y sus acreedores, lo pactado en la presente escritura quedará absolutamente ineficaz retro trayéndose a este momento los efectos de esta ineficacia».

2. 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 (véase 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 (confróntese 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 (véanse 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 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 (reparese 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 sí basta para impedirlo.

3. Siendo insubsanable este defecto es innecesario 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, 19 de septiembre de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

22756 RESOLUCION de 21 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 Murcia número 4, 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 Murcia, número 4, a inscribir una escritura de cesión de bienes en pago de asunción de deudas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 29 de septiembre de 1992, mediante escritura autorizada por don Antonio Yago Ortega, Notario de Murcia, doña Carmen Rex Ramón, don Miguel, doña Purificación, don Pedro, don José Luis, don José Antonio, don Antonio, doña María del Carmen, doña Irene, doña María Teresa y don Enrique Hernández Rex, cedieron en pago de asunción de deudas determinados bienes inmuebles en favor de la mercantil «José Hernández Pérez e Hijos, Sociedad Anónima», en la que aquéllos ocupan la totalidad de los puestos del Consejo de Administración. La citada escritura fue objeto de aclaración mediante otra autorizada por el mismo Notario el día 12 de febrero de 1993. En la cláusula cuarta de la escritura se establece: «Cuarta.—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 «José Hernández Pérez e Hijos Sociedad Anónima», 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 la suspensa y sus acreedores, lo pactado en la presente escritura quedará absolutamente ineficaz retro trayéndose a este momento los efectos de esta ineficacia».

II

Presentadas las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Murcia número 4, fueron calificadas con la siguiente nota (solamente se transcriben los defectos recurridos): «Presentado el precedente documento el día 16 de diciembre del pasado año, bajo el asiento número 654 del Diario 7, retirado por el presentante y devuelto para su despacho el 24 del pasado mes, en unión de escritura de aclaración otorgada el día 12 de los corrientes ante el Notario de Murcia don Antonio Yago Ortega (número 547 de protocolo) se deniegan las inscripciones solicitadas por observarse los defectos siguientes: 1. El cumplimiento de la condición suspensiva pactada en la cláusula cuarta del otorgamiento depende de la exclusiva voluntad de la sociedad cesionaria, dado que, si bien la eficacia de la cesión queda supeditada a la aprobación del convenio a que se pueda llegar en el futuro expediente de suspensión de pagos —lo que no puede alcanzarse con la sola voluntad de la cesionaria— es lo cierto que, para que tal convenio pueda ser sometido a votación resulta imprescindible la previa incoación del expediente de suspensión de pagos, y esto último sí depende exclusivamente de la voluntad de la sociedad adquirente, lo que lleva consigo las consecuencias previstas en los artículos 1.256 y 1.115 del Código Civil. 2. La eficacia suspensivamente condicionada del negocio jurídico calificado daría lugar a resultados incompatibles con las normas reguladoras de la suspensión de pagos, por cuanto: a) Se eludiría la aplicación de las reglas de control de los contratos celebrados por el suspenso establecidas, con carácter imperativo, por el artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos, o las limitaciones que para la actuación del suspenso pudieran derivarse, en su caso, del propio convenio; b) en el momento de la aprobación del convenio surgirían, contra la entidad suspensa, nuevos créditos que no habrían sido objeto del dictamen de los interventores previsto en el artículo 8 de la citada Ley, ni estarían incluidos en ninguno de los apartados de la lista definitiva de acreedores a que se refiere el artículo 12 de la misma Ley; c) la composición del activo y el pasivo de la entidad suspensa, cuya exacta determinación es requisito previo a la celebración de la Junta prevista en el artículo 16, resultaría alterada por el hecho mismo de la aprobación del convenio... Se consideran insubsanables los defectos números 1 y 2 y subsanables los restantes. No procede tomar anotación preventiva de suspensión, que tampoco ha sido solicitada.

Contra la precedente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses desde su fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por los trámites previstos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Murcia, 1 de marzo de 1993.—La Registradora, Angeles Cuevas de Aldasoro».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra los defectos primero y segundo de la anterior nota de calificación, y alegó: I. Con referencia al defecto número uno de la nota: 1. Que desde el punto de vista de lógica formal el razonamiento de dicho defecto es incorrecto, constituyendo una falacia en sentido técnico consistente en inferir la negación del consiguiente de la negación del antecedente. 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 Sr. 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 número dos de la nota. Que si el negocio jurídico calificado es legítimo, sujeto a una condición suspensiva admitida por la Ley, la afirmación inicial de tal defecto, equivale a afirmar la incompatibilidad entre negocio u obligación condicional y suspensión de pagos, lo que a su vez implica la admisión de una de las siguientes proposiciones: o bien, 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 a) debe ser negada, pues no se elude la aplicación de las reglas de control ni el artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos, ni el convenio, ya que la cesión condicional de bienes en pago de 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; las objeciones b) y c), que vienen 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 quebra 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 deudas condicionales, 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, aporte un conjunto de bienes de su propiedad particular a una sociedad con la que está relacionado para, con tal aportación, reforzar la solvencia de la misma 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: A) Que los defectos números 3 a 11 de la nota han sido aceptados por el recurrente, luego nada hay que decir respecto a ellos. B) Que en relación con el defecto número uno de la nota: 1. Desde el punto de vista de lógica formal: a) El argumento que se apunta en la nota se reduce a lo siguiente: Son nulas las obligaciones condicionales cuando depende de la voluntad del deudor que tenga o no lugar el evento condicionante (artículos 1.115 y 1.256 del Código Civil) y de los dos elementos o fases que integran el evento condicionante que se contemplan el negocio calificado, el primero de ellos (incoación del expediente de suspensión de pagos) depende de la voluntad de la sociedad concesionaria (luego se infringen los artículos citados); b) que el recurrente quiere olvidar que todo razonamiento o argumentación jurídica representa un esfuerzo dirigido al entendimiento e interpretación de las normas del derecho positivo y su posible adaptación o aplicación a un supuesto concreto; c) que el ejemplo con que el recurrente ilustra sus afirmaciones sobre lógica formal ocasiona también cierta perplejidad; d) es sorprendente que esta preocupación por la lógica formal sea objeto de olvido y abandono en otras partes del escrito de impugnación. 2. Que los comentarios del recurrente acerca del artículo 1.115 del Código Civil propugnan una interpretación no literal, sino literalista y restrictiva del precepto, al afirmar que sólo será aplicable cuando dependa de la voluntad del deudor el cumplimiento de la condición, pero no si lo que se hace depender es el incumplimiento del evento condicionante, cuando en realidad no son más que las dos posibilidades alternativas y excluyentes, los dos aspectos, positivo y negativo, de un mismo hecho o acontecimiento. El significado del artículo 1.115 queda perfectamente claro, así lo que quiere decir es que en todos aquellos casos en que depende de la voluntad del deudor que el evento condicionante tenga o no tenga lugar, la obligación será nula. 3. Que el artículo 1.119 es un complemento del artículo 1.115 y el negocio jurídico calificado no encaja en el supuesto de hecho que aquél regula. 4. Que considera el recurrente que el error consiste en olvidar que la condición solamente se cumple si se llega a un convenio aprobado y firme en la suspensión de pagos, lo que no depende de la voluntad del suspenso. Que basta leer el defecto número uno de la nota para comprobar que la realización del evento condicionante exige la concurrencia de dos hechos: Incoación del expediente de suspensión de pagos y aprobación del convenio, que esto último no depende de la voluntad de la sociedad cesionaria, y que el primer hecho si depende de la voluntad de la sociedad adquirente. 5. Que lo que prohíbe el artículo 1.256 del Código Civil es que el cumplimiento de los contratos, los efectos que de ellos deriven y le sean propios, se dejen al arbitrio de uno de los contratantes, y esto es lo que ocurre en el caso que se trata; y 6. Que en relación con el defecto segundo de la nota hay que señalar que no se defiende en la misma la incompatibilidad del expediente de suspensión de pagos con cualquier tipo de negocio jurídico condicional, sino solamente la incompatibilidad de los efectos del concreto negocio jurídico calificado con las normas reguladoras de aquel estado legal, pues se eludirían las normas de control establecida por el artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos; surgirían créditos que no habrán sido objeto de dictamen de los interventores (artículo 8) ni habrán sido incluidos en la lista definitiva que ha de aprobar el Juez (artículo 12).

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 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 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

Visos 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, 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 suspen-

ya 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 la suspenso 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 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 sí basta para impedirlo.

3.º Siendo insubsanable este defecto es innecesario abordar el análisis del recogido en el punto 2. 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, 21 de septiembre de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia.

22757 RESOLUCION de 22 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 Murcia número 4, 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 Murcia número 4, a inscribir una escritura de cesión de bienes en pago de asunción de deudas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 29 de septiembre de 1992, mediante escritura autorizada por don Antonio Yago Ortega, Notario de Murcia, don Miguel, doña Purificación, don Pedro, don José Luis, don José Antonio, don Antonio, doña María del Carmen, doña Irene, don Enrique, doña Mercedes y doña María Teresa Hernández Rex cedieron en pago de asunción de deudas determinados bienes inmuebles en favor de la mercantil «Comuna, Sociedad Anónima», en la que aquéllos ocupan la totalidad de los puestos del Consejo de Administración. La citada escritura fue objeto de aclaración mediante otra autorizada por el mismo Notario el día 12 de febrero de 1993. En la cláusula cuarta de la escritura se establece: «Cuarta.—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 «Comuna, Sociedad Anónima», y además que en el mismo, dentro de los plazos legales y reglamentarios y por tanto aunque sea con pos-