

los locales modificados, en tanto que por el artículo 5.º tan sólo se les imponen como limitaciones al uso y disfrute las derivadas de la Ley, la moral o el orden público y, por último, en el 8.º, se les permite efectuar las obras que tengan por conveniente, siempre que no afecten a los elementos comunes ni menoscaben la seguridad, apariencia o decoración del edificio ni perjudiquen a otro propietario.

A la vista de ello, ningún obstáculo existe para admitir la subdivisión de un concreto local en otros varios que integran entre sí una subcomunidad, con su particular régimen jurídico, incluso aunque una parte de aquél permanezca en comunidad, como elemento anejo a parte de tales locales por el que tienen su acceso en proporción a la cuota que en tal subcomunidad se les asigna. Ante supuestos similares las Resoluciones de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991 y 19 de junio de 2001 admitieron la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la Junta de propietarios, solución a la que por otra parte se acude con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje. Tan sólo la atribución a los locales resultantes de la subdivisión de una cuota de participación en relación con el total valor del inmueble podría plantear problemas dado que la voluntad de la otorgante no resulta ser la de darles carácter de fincas independientes dentro del régimen de propiedad horizontal del mismo, pero tal problema, por otra parte obvia rechazando la inscripción de esa cuota, no se ha planteado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 26 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

## 7427

*RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Lens-Maging, Sociedad Limitada», frente a la negativa del Registrador Mercantil II, de Valencia, doña Laura M.ª de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir el acuerdo de ampliación del objeto social de dicha sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Javier Giménez Sala, en nombre y representación de «Lens-Maging, Sociedad Limitada», frente a la negativa del Registrador Mercantil II, de Valencia, doña Laura M.ª de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir el acuerdo de ampliación del objeto social de dicha sociedad.

### Hechos

#### I

La Junta General extraordinaria de «Leons-Maging, Sociedad Limitada», reunida con carácter universal el 28 de abril de 1997, adoptó, entre otros, el acuerdo de ampliar el objeto social, dando al artículo 2.º de sus Estatutos la siguiente redacción: «La Sociedad tiene por objeto: La intermediación en la compraventa y arrendamiento de maquinaria de la propiedad industrial o comercial, operando por cuenta propia o en nombre de terceros. Intermediación en la compra, venta o arrendamiento de terrenos, así como en la compra, venta, construcción o arrendamiento de inmuebles o partes de inmuebles, operando por cuenta de terceros. Servicios relacionados con la Administración de fincas. Prestación de servicios de información de datos relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones con trascendencia pecuniaria o económica de personas físicas o jurídicas. Intermediación para concluir negocios jurídicos con un tercero o servir de intermediario a esa conclusión, que el mediador pone en relación directa o indirectamente a los futuros contratantes, sin participar él personalmente en el contrato. Arrendamiento de servicios. Cobros de impagados, y deudas. El cobro de deudas en general y de deudas a morosos en particular, y servicios de información comercial o mercantil en sus diversas facetas. Compraventa de vehículos a motor. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto,

mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo».

Los acuerdos fueron elevados a escritura pública por la autorizada el 6 de mayo de 1997 por el Notario del Alzira don Ricardo Taberero Capella.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento... y denegada la inscripción de la ampliación de objeto social y modificación del artículo 2.º de los Estatutos sociales por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Incidir el párrafo 2.º del artículo 2.º en actividades que exigen forma societaria diferente a la establecida en la presente conforme al artículo 3.º del Decreto número 3248/1969, de 4 de diciembre, modificado por el Decreto de 10 de enero de 1975 número 55/75, resultando indeterminada la referencia a los «inmuebles» contenida en el mismo conforme al artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil y dado que según los artículos 333, 334 y 346 del Código Civil todos los bienes son muebles o inmuebles, incidiendo en actividades sujetas a legislación especial y para las que la presente no reúne los requisitos legales. 2.º No reunir la sociedad la forma jurídica adecuada para la actividad de intermediación en la compra y arrendamiento de inmuebles, conforme al artículo 3.º del Decreto número 3248/1969, de 4 de diciembre, modificado por el Decreto de 10 de enero de 1975 número 55/1975. 3.º Carecer igualmente la Sociedad de los requisitos para la actividad de cobros de impagados y deudas conforme a la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros de 11 de febrero de 1994. 4.º Falta de determinación de la actividad de arrendamiento de servicios contra el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil y Resoluciones de 13, 14 y 15 de octubre de 1992. Son insubsanables. Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Valencia a 26 de agosto de 1997. La Registradora Accidental número 2. Sigue la firma.

#### III

Don José Javier Giménez Sala, en representación de «Lens-Maging, Sociedad Limitada», interpuso, con fecha 2 de octubre de 1997, recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en lo referente al primer y segundo defecto de la nota, se considera que el artículo a que se refiere no adolece de ningún defecto legal, pues el mismo es la transcripción literal de la actividad comprendida en el Grupo 834 del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas e instrucción del Impuesto de Actividades Económicas. Que no es cierto que la intermediación en la compraventa y arrendamiento de terrenos y bienes inmuebles sea una actividad reservada a determinados profesionales. En este sentido la Sentencia del Tribunal Constitucional de 25 de marzo de 1993 y del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1990. Que en el primer defecto señalado por el Registrador en su nota de calificación que se refiere a que resulta indeterminada la referencia a los inmuebles contenida en el segundo párrafo del artículo 2.º, se entiende que es subsanable, dado que se puede especificar de qué bienes inmuebles se trata en los estatutos. 2.º Que en lo concerniente al tercer defecto, se señala que existe una diferencia entre las actividades a que se refiere la Resolución de 11 de febrero de 1994 y la actividad de cobro de deudas impagadas que se pretende realizar por la sociedad recurrente.

#### IV

El 7 de octubre de 1997, la Registradora Mercantil de Valencia número II decidió la inadmisión del recurso por no haberse aportado el original, o debidamente testimoniado del documento calificado por la Registradora. El 14 de octubre del mismo año, se presentó por el recurrente un nuevo escrito de interposición de recursos de contenido idéntico al anterior, acompañada de testimonio notarial del documento calificado. El 25 de octubre de 1997, la Registradora Mercantil mencionada, decidió la inadmisión del recurso por el carácter de orden público que tiene las normas del procedimiento registral y el principio de «non bis in idem». El 7 de noviembre del año citado, el recurrente se alzó contra la anterior decisión. Por último, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Reso-

lución de 27 de enero de 2000, acordó estimar el recurso y revocar la decisión de la Registradora de inadmisión del recurso de reforma interpuesto por el Administrador único de la Sociedad, debiendo dictar decisión sobre si reforma o no la calificación recurrida y notificar aquella al recurrente, todo ello en los plazos reglamentarios.

## V

La Registradora Mercantil, en virtud de lo acordado en la Resolución antes citada, decidió, con fecha 22 de febrero de 2000, mantener la nota de calificación, e informó: 1.º Que el primer defecto de la nota se expresa con claridad, pues no afecta al contenido de la actividad, sino a la forma social en que ha de ejercitarse, conforme a las disposiciones que se citan y entre ellas se encuentra el Decreto 10 de enero de 1975, que en su artículo único reforma el artículo 3.º del Decreto 3248/1969. Que el citado artículo expresa que la actividad pueda realizarse en forma societaria, pero limitada a las dos formas jurídicas que menciona, o sea la sociedad regular colectiva y la sociedad comanditaria, por lo que quedan excluidas las restantes. 2.º Que carecen de valor argumental las sentencias que cita el escrito de recurso. Que ninguna relación guardan con el supuesto de hecho planteado. En sentido contrario se pueden citar las Sentencias del Tribunal Constitucional de 25 de marzo de 1993 y del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1994, y en este mismo sentido se pronunciaron las Sentencias de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 15 de julio de 1992, de la Audiencia Provincial de Burgos de 3 de febrero de 1992, de la Audiencia Provincial de Alicante de 27 de mayo de 1991 y de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 7 de febrero de 1998. 3.º Que de lo anterior se deduce que la actividad de intermediación inmobiliaria es una actividad personal, lo que no excluye que la misma pueda ser realizada ocasionalmente, no con carácter permanente, por cualquier persona y que su realización en forma de sociedad queda limitada a aquellas en que existe responsabilidad ilimitada y en la que los administradores ostentan, a su vez, la condición de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, con lo que se vuelve a remarcar el carácter personal, circunstancia que no concurre en la sociedad a que se refiere el presente recurso. Que por último hay que citar el artículo 2 del Código Civil. 4.º Que el recurrente confunde la diferencia entre los defectos subsanables e insubsanables, ya que el remedio que el recurrente señala en su escrito exige un acuerdo sustancial de modificación del objeto (Resolución de 12 de marzo de 1993). 5.º Que en lo referente al tercer defecto, hay que señalar que la Resolución de 11 de febrero de 1994, para nada hace referencia a la «comisión de cobranza». Que la gestión y cobro de recibos es totalmente sinónima con el «cobro de deudas e impagados» de la sociedad que se trata, por lo que la única diferencia que le separa de aquella es la expresión «por cuenta de terceros» que no aparece cuestionada, más resulta evidente que el cobro de deudas e impagados de la propia sociedad acreedora no constituye actividad mercantil alguna, sino una simple facultad que compete a cualquier acreedor a quien no se ha satisfecho el importe de su crédito y que no tiene carácter permanente con las actividades que constituyen el objeto social, sino meramente ocasional cuando el impago se produce. Que la actual norma reguladora de las entidades financieras (Real Decreto 692/1996) no altera la doctrina de la resolución citada. Que hay que considerar lo que dispone el artículo 84 del Reglamento del Registro Mercantil. 6.º Que aún en la hipótesis de aceptación del argumento que la actividad es la de simple gestión de cobro como correo, sin existir financiación, ello no excluye la existencia del defecto (Resolución de 15 de marzo de 1996).

## VI

El recurrente, en escrito de 23 de marzo de 2000, se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de reforma.

## Fundamentos de Derecho

Vistos el Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, modificado por Decreto 55/1975, de 10 de enero; el Real Decreto 692/1996, de 26 de abril; la Sentencia del Tribunal Constitucional 111/93, de 25 de marzo, y las del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1990, 1 de junio de 1994 y 3 de octubre de 1995 y las Resoluciones de este Centro de 11 de febrero de 1994 y 24 de octubre de 2000:

1. De los tres defectos de la nota de calificación que son objeto de recurso, los dos primeros plantean el mismo problema, una vez que el recurrente viene a aceptar la parte del primero que hace referencia a la indeterminación del término «inmuebles». Se trata, en definitiva, de

resolver si puede integrar el objeto de una sociedad de responsabilidad limitada la actividad de intermediación en la compra, venta y arrendamiento de terrenos o determinados inmuebles que la registradora rechaza por incompatibilidad con las formas sociales que el artículo 2.º del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, modificado por Decreto 55/1975, de 10 de enero, exige para desarrollar la actividad de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

El defecto ha de revocarse, pues, sin perjuicio de la constitucionalidad de tal Decreto como anterior a la Constitución Española y a la reserva de Ley para la regulación del régimen jurídico de los Colegios Profesionales y el ejercicio de profesiones tituladas de su artículo 36, tal como admitió la Sentencia del Tribunal Constitucional 111/93, de 25 de marzo, al resolver sobre la legalidad penal del intrusismo en actividades para cuyo ejercicio es legalmente exigible un título académico, y en la que se basó, a su vez, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1994, que constituye uno de los argumentos básicos de la decisión apelada, doctrina posterior de este mismo Tribunal la ha rectificado con argumentos que este Centro Directivo ha de hacer suyos. En efecto, la Sentencia de 3 de octubre de 1995, enfrentada como la anterior a la pretensión de declarar de nulidad por ilicitud del objeto social de una sociedad de responsabilidad limitada que incidía en las actividades a desempeñar por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, condición que el citado artículo 2.º veda a las sociedades de capital, reiteró los argumentos que ya había aducido la Sentencia del mismo Tribunal de 31 de enero de 1990 cuando entendió que el concepto «funciones propias» de los agentes de la propiedad inmobiliaria no equivale a «exclusividad», de manera que no sólo y únicamente ellos puedan intervenir con plena validez en las operaciones de mediación y corretaje descritas en el artículo 1.º del Reglamento aprobado por el citado Decreto, característica ésta de la exclusividad que, en cierto modo, no resulta conciliable con la nota de voluntariedad asignada por su artículo 2.º a la intervención de los mismos. Y a ellos añadió: a) Que las limitaciones introducidas por el Decreto 55/1975, de 10 de enero, no pueden trascender su relevancia al campo del ordenamiento jurídico privado, determinando nada más y nada menos que la nulidad de una sociedad de responsabilidad limitada ya que las irregularidades administrativas en el ejercicio de una actividad no vician de raíz el objeto social tiéndolo de ilicitud desde la perspectiva del Derecho civil o mercantil; b) Limitaciones de origen reglamentario y preconstitucional en perjuicio de algunas formas jurídicas de sociedad entran en pugna con la «libertad de empresa» reconocida en el marco de la «economía de mercado» por el artículo 38 de la Constitución Española, en cuanto esa libertad tiene no solo contenido económico sino también jurídico, pues permite a los ciudadanos la elección del modelo jurídico de empresa, individual o social, y dentro de estas categorías, el tipo de forma social que adopta para el desarrollo de su actividad económica, c) Y que la consideración de la regulación del Real Decreto 1464/1988 de 2 de diciembre, sobre actividad no asalariada en materia de negocios inmobiliarios para atemperar las exigencias de nuestra legislación a la Directiva 67/43/CEE, sugiere en el conjunto de lo que constituye la libertad de establecimiento y libre prestación de servicios la necesidad de fijar la atención legislativa en las sociedades que responden de la realización de actividades profesionales aunque las profesiones estén reglamentadas por el Estado en conjunción con las personas físicas que lleven a cabo la actividad profesional, según la práctica europea.

2. El último de los puntos de la nota objeto de recurso es el que rechaza la inscripción como objeto de la sociedad de la de cobros de impagados y deudas. La doctrina de la Resolución de este centro directivo de 11 de febrero de 1994, fundamento básico de la negativa recurrida, ha sido matizada por la de 24 de octubre de 2000. Señalaba ésta que en la actualidad los Establecimientos Financieros de Crédito, regulados por el Real Decreto 692/1996, de 26 de abril, que desarrolla la disposición adicional séptima del Real Decreto Ley 12/1995, de 28 de diciembre, por el que se adaptaba la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria se refiere entre las actividades de los mismos a las de «factoring» con o sin recurso, y las actividades complementarias de las mismas tales como las de investigación y clasificación de la clientela, contabilización de deudores y, en general, cualquier otra que tienda a favorecer la administración, evaluación, seguridad y financiación de los créditos nacidos en el tráfico mercantil nacional o internacional que les sean cedidos. La atribución de tal actividad a las entidades mencionadas tan sólo está justificada en la medida que la misma implique financiación, a través del anticipo que, con el descuento correspondiente, hace el factor al empresario del importe de los créditos no vencidos frente a sus clientes que les cede. Las demás actividades enumeradas como accesorias de la anterior lo son en función de la principal y nada lleva a considerar que sean exclusivas de aquellos establecimientos en cuanto prestación de servicios de mera colaboración o auxiliares que son de la gestión empresarial. Por tanto, la mera actividad de «cobro de

impagados y deudas» entendida como limitada a la cobranza de créditos, que no necesariamente implica la cesión de la titularidad de los mismos, ni menos su financiación, ha de entenderse que no se encuentra comprendida entre las reservadas a los establecimientos financieros de crédito.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión apelada.

Madrid, 29 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia, II.

## 7428

*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Azatoba, S. L.», contra la negativa de los Registradores de la Propiedad número cuatro de Sevilla, don Juan José Pretel Serrano y don Juan José Jurado Jurado, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Luis Cañero Arrese, en nombre y representación de la entidad «Azatoba, S. L.», contra la negativa de los Registradores de la Propiedad número cuatro de Sevilla, don Juan José Pretel Serrano y don Juan José Jurado Jurado, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos el 30 de diciembre de 1998, rectificada por otra otorgada ante el mismo Notario el 10 de marzo de 1999, se formaliza —conforme a minuta presentada por la parte compradora— la compraventa de un edificio destinado a aparta-hotel en la que, en la estipulación segunda se pacta que «... La entrega del precio indicado queda sometido a condición suspensiva hasta que cualquiera de las partes intervinientes proporcione un arrendatario, cesionario o explotador que alquile la totalidad del complejo. El contrato habrá de ser a veinte años, por la totalidad de lo que es objeto de transmisión, con pagos mensuales de rentas netas mínimas equivalentes a las que las partes entiendan por lógicas y debidamente avaladas por entidad de seguros o financiera durante toda la vida del mismo. A partir de ese momento, según se pacta, se procederá al pago en el plazo máximo de sesenta días hábiles. El cumplimiento de la condición suspensiva de pago se acreditará con la constancia por parte del notario otorgante —sic— de esta escritura o del que en su caso le sustituya, de la puesta en disposición a favor de la parte vendedora, mediante ingreso, depósito o entrega, de cualquier cantidad que corresponda al inicio del cumplimiento de la obligación de pago de la parte compradora, conforme a lo establecido». Además, 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, exista cuestión litigiosa o reclamación judicial de cualquier tipo que afecte a los aquí intervinientes o de haber sobre el inmueble contrato de arrendamiento, gestión o similar, no exista una aceptación expresa sobre la nueva situación que nace a raíz de esta transmisión, por parte de todos los intervinientes en esa relación. No obstante, la parte compradora, independientemente que le correspondiesen a ella, podrá realizar pagos a cuenta, directamente a la vendedora, a acreedores, fiscales, o de cualquier tipo derivados del inmueble, de esta escritura, de derechos de terceros o de contratos o explotaciones sobre el inmueble y esta compraventa, entendiéndose todos ellos realizados a cuenta del precio, pagados voluntariamente, sin que por ello se entienda que haya nacido obligación de pago para la compradora, aunque sí quedará levantada registralmente la condición suspensiva. Las partes acuerdan dar carácter obligacional, renunciando a su inscripción registral, todo contenido en esta escritura que el registro entienda de carácter obligacional y por tanto no inscribible en el Registro». En el apartado «Cargas» se remiten las partes a las que aparecen en el Registro, se indica que para su cancelación es necesaria la cantidad de ciento setenta y un millones de pesetas, y se añade lo siguiente: «... Desde este momento la compradora podrá subrogarse en cualquier obligación de pago o derecho de cobro derivado de este inmueble o de cualquier actividad que en el mismo se realice, 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 com-

praventa, del inmueble o de cualquier derecho o contrato sobre el mismo; o para garantizar cualquier derecho de cobro de la compradora para con la vendedora, no naciendo obligación de pago de la compradora para con la vendedora hasta la total cancelación registral de cualquier carga o coste existente, u otras que la compradora constituya para cancelar las existentes, entendiéndose siempre los pagos como parte del precio y no estando la compradora nunca obligada a responder de más importes que de los equivalentes al precio. Tampoco le nacerá derecho a cobro a la vendedora hasta que cumpliendo todos los requisitos aporte debidamente inscrita esta escritura en el registro. La compradora podrá desde este momento transmitir o constituir servidumbre y gravámenes, de manera que obtenga los medios que estime necesarios para proceder a los levantamientos de cargas y pagos del precio...». En el apartado «Arrendamientos» se expresa que el inmueble está libre de ellos y la vendedora manifiesta que dicho inmueble es capaz de producir a lo largo de veinte años unas rentas medias mensuales de quince millones de pesetas «por lo que se le puede adaptar por cualquiera de los intervinientes un contrato de gestión o alquiler a veinte años que produzca de media esas rentas, del que resultará un importe neto, calculando la compradora que la mitad de ese importe, o de cualquier otro de ser las rentas distintas, es que ella detraerá para hacer frente a sus márgenes, gastos y costes de explotación. Siendo interés de la compradora que al inmueble objeto de esta escritura se adapte o formalice un único contrato de arrendamiento, por un período de veinte años, con rentas mensuales totales mínimas equivalentes a las mencionadas, entendiéndose las partes estas rentas como lógicas, así como otras que la compradora aceptase contratar de no alcanzar los importes deseados, ... las partes intervinientes procederán a aportar un contrato con todas estas características o aportar las características necesarias a cualquier contrato que hubiese formalizado previamente de manera que la compradora deberá formalizar ese contrato, a adaptarle las características señaladas, para que en función del alcance de los compromisos contenidos en las garantías de los mismos, se proceda en la forma pactada al pago del precio, no naciendo obligación de pago previa a este hecho aunque se formalicen otros acuerdos de arrendamiento o explotación, hasta que los mismos no gocen de todas las características señaladas. Y, conforme a la estipulación tercera, «De no haberse procedido al pago, según se pacta, la vendedora requerirá de pago a la aquí compradora, y si ésta en un plazo de sesenta días hábiles en la forma pactada no procediese al mismo, quedará facultada para proceder a la rescisión del contrato».

#### II

Presentada copia autorizada de dichas escrituras en el Registro de la Propiedad número cuatro de Sevilla, fue calificada con la siguiente nota: «... No es posible llevar a cabo la inscripción por los siguientes defectos: 1. La inexistencia de plazo alguno para que se considere cumplida o incumplida la condición de la que nacerá la obligación de pago del precio según la estipulación segunda, inciso primero, produce una indeterminación en la titularidad incompatible con el contenido del Registro de la Propiedad, ya que habría que entender cumplida o incumplida la condición «cuando fuere indudable que el acontecimiento no tendrá lugar (artículo 1117 del C. Civil) o al menos cuando haya transcurrido el tiempo que verosíblemente se hubiese querido señalar (artículo 1118 del C. Civil respecto del plazo). Dicha situación no puede ser oponible a terceras personas a través del Registro de la Propiedad, con independencia de la validez interpartes que tenga la misma (artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria, 51.6.<sup>ª</sup> del Reglamento Hipotecario, Resolución de la DGRN de 28 de febrero de 1994); 2. Se vulnera el artículo 1256 del C. Civil, ya que el sometimiento del pago del precio solamente (y no de la totalidad del negocio jurídico) a una condición suspensiva, en la forma en que se ha pactado, supone imponer el nacimiento de obligaciones solamente para la parte vendedora, mientras que queda al arbitrio de la parte compradora el vincularse o no (pueden verse los apartados «Título», «Cargas» y «Arrendamiento») en los cuales se sujeta el pago del precio a diversas circunstancias además de las que se reflejan en el clausulado de la escritura). Especialmente se pone ello de manifiesto en la cláusula «Tercero», cuando se estipula que el impago por el comprador no supone el incumplimiento del contrato sino solamente de una condición que hará que la parte vendedora pueda «rescindirlo» (sic). Se evidencia así que el impago no supone quedar sometido a las consecuencias normales que se derivan del incumplimiento de los contratos, sino que depende de la voluntad del comprador el cumplimiento del contrato sin que el vendedor pueda compelirle -sic- a ello (cfr. artículo 1.124 del Código Civil). Contra la presente nota de calificación puede recurrirse gubernativamente en el plazo de tres meses a contar desde su fecha en los términos establecidos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio del derecho de los interesados