

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

22754 *RESOLUCION de 17 de septiembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Ramón Gayoso Rey, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1 a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Ramón Gayoso Rey contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1 a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En documento privado suscrito el 17 de febrero de 1965, que carece de fecha fehaciente, «Ciudalcampo, Sociedad Anónima» vendió a don Angel Serrano Guirao la parcela número 123 A de la finca «Pesadilla», en término municipal de Colmenar Viejo, en precio de 843.650 pesetas, segregada de la finca matriz en cuya totalidad se realiza la urbanización Ciudalcampo. En autos número 153/1982, de 19 de febrero, se declaró por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid la quiebra de la Sociedad vendedora, retro trayéndose sus efectos a 1 de enero de 1981. La Junta de acreedores, en sesión de 25 de septiembre de 1985, nombró Síndicos de quiebra a doña María Luisa Calle Olmos, don Argimiro Vázquez Guillén y don Ricardo Campos Hernández, y en auto de 29 de marzo de 1986 se amplía la fecha de retroacción de los efectos de la quiebra al 15 de julio de 1979.

Por providencia del mismo Juzgado, de 25 de noviembre de 1988, se autoriza por el mismo, previa acreditación ante la Sindicatura e informe favorable del Comisario, el otorgamiento de las escrituras, siempre que no existan obstáculos legales derivados de la retroacción de la quiebra; y el 29 de mayo de 1989 se dicta auto en el que se declara que si el Comisario lo estima oportuno, a propuesta de la Sindicatura, podrá procederse a la venta de las parcelas de la Sociedad quebrada con sujeción a lo previsto en el artículo 1.385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin necesidad de subasta pública, salvo que tuviese que vender por debajo del coste. En 5 de septiembre de 1989 se declara pendiente de resolución la dimisión presentada por el Síndico señor Vázquez Guillén, ordenándose que en todo lo relativo a la quiebra sigan actuando los dos Síndicos restantes, y el 18 de diciembre del mismo año el Comisario, tras haber examinado el contrato privado sobre la adquisición de la parcela 123 A, señalada ahora con el número 101, informa favorablemente al otorgamiento de la escritura de venta.

Obtenida en 6 de diciembre de 1989 la correspondiente licencia de segregación, se procede a elevar a público el documento privado de venta suscrito entre «Ciudalcampo, Sociedad Anónima» y don Angel Serrano Guirao, representada la primera por los dos Síndicos doña María Luisa Calle Olmos y don Ricardo Campos Hernando, según escritura de 19 de diciembre de 1989, autorizada ante el Notario de Madrid don Gregorio Blanco Rivas.

II

Presentada en el Registro de Colmenar Viejo número 1 la anterior escritura el día 5 de febrero de 1990, en la que aparecen unidos a la matriz para ser testimoniados en las copias los documentos citados en el apartado I de estos hechos, con excepción del auto de 29 de marzo de 1989, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del título que antecede, por observarse en el los siguientes defectos subsanables: Primero. No resulta acreditada la firmeza de la providencia de 25 de noviembre de 1988, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Madrid. Segundo. Se desconoce, según redacción de la citada providencia, si existen o no obstáculos legales derivados de la retroacción de la quiebra. Tercero. No procede la cancelación de la anotación de la declaración de quiebra de la Entidad «Ciudalcampo, Sociedad Anónima». La misma declaración aparece como inscripción en este Registro de la Propiedad. Cuarto. Error en la identificación resultante de no coincidir el número de la parcela vendida que consta en el documento privado de venta

y que es distinto en la elevación a escritura pública del que aparece en aquél, a pesar de ser tenido en cuenta el error en el documento de 18 de diciembre de 1989, suscrito por don Anselmo Gallardo Sáenz-Laguna, Comisario de la quiebra de la Entidad «Ciudalcampo, Sociedad Anónima». Quinto. Constar en el Registro desde el día 3 de febrero de 1990 la circunstancia de estar pendientes de resolución diversos recursos planteados en relación con el juicio universal de quiebra de «Ciudalcampo, Sociedad Anónima», que se tramita en el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Madrid bajo el número 153/1982, recursos que pueden afectar al auto de 29 de mayo de 1989, cuya firmeza es preciso acreditar al día de la fecha del asiento de presentación de la escritura que se califica. No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado.—Colmenar Viejo, 16 de mayo de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don José Ramón Gayoso Ruiz, en nombre de don Angel Serrano Guirao, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación, y alegó: Que en cuanto al defecto primero, no es preciso que conste expresamente la firmeza o no de la providencia —artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—, pues aunque quepa recurso de reposición, son ejecutables y además existe una presunción de firmeza no desvirtuada, ya que no se menciona la existencia de recurso alguno y el plazo de impugnación es muy perentorio. Tampoco es consistente del defecto segundo, pues aunque el documento privado carece de fecha fehaciente, la Sindicatura de la quiebra la tiene como cierta y por eso el Comisario autoriza el otorgamiento de la escritura calificada, y todo ello sin olvidar que los Síndicos son los únicos legitimados para solicitar la nulidad de los actos afectados por la retroacción y no pueden ratificar contratos efectuados por la quebrada en tiempo inhábil. En cuanto al tercer defecto hay que tener en cuenta que la anotación de quiebra sobre la parcela 101 se produjo por no haber tenido acceso al Registro de transmisión efectuada mediante documento privado, pero al reconocer la Sindicatura dicha transmisión habrá de procederse a su cancelación. El cuarto defecto no existe, ya que está aclarado que con posterioridad al documento privado en donde se identificaba la parcela como la 123 A, se produjo una nueva numeración en la que le correspondió el número 101, como consta en el plano que se acompaña a la escritura y lo afirma el Comisario de la quiebra. En cuanto al quinto defecto, supone un exceso de cautela por parte del Registrador, pues el hecho de que se acumulen los incidentes civiles y penales en el procedimiento de quiebra no es óbice para inscribir los títulos que no contienen defectos reales. No se indican la serie de recursos pendientes por el Registrador, ni en qué medida pueden afectar al auto de 29 de mayo de 1989. Dicho auto resuelve sobre la venta de las parcelas integrantes de la masa de la quiebra, caso distinto al presente, y es a estas ventas a las que se podría exigir la firmeza del auto que las autoriza, y por eso los recursos interpuestos en nada afectan a la escritura calificada.

IV

El Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1 informó, en cuanto al defecto primero, que la Ley de 6 de agosto de 1984 quiso eliminar la distinción entre providencias de mera tramitación y las demás providencias en los artículos 376 a 379 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero a pesar de ello sigue existiendo esta distinción como lo prueban los artículos 316, 567, 675, 340, 490, 527 y, sobre todo, el artículo 9-4.º, cuando habla expresamente de providencia o auto firme, y en el mismo sentido el artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Por ello la providencia de 25 de noviembre de 1988 carece de firmeza, al no ser suficiente la presunción hecha por el recurrente. En cuanto al defecto segundo, es indudable que el documento privado carece de fehaciencia —artículo 1.227 del Código Civil—, y la misma providencia —por otro lado— ordena que el otorgamiento de las escrituras podrá hacerse «cuando no existan obstáculos legales derivados de la retroacción de la quiebra». En relación con el tercero, manifiesta la confusión del recurrente, pues en el Registro no aparece anotada ni la declaración de quiebra en general ni la de las fincas afectadas por la misma, ya que los asientos son de inscripción. Al entrar en el cuarto defecto, señala que en el documento privado se vendieron dos parcelas —una, la 70, con 2.500 metros cuadrados y 450 metros cuadrados sin derecho de edificación— y otra, la 123-A, con 2.500 metros cuadrados, mientras que en la elevación a público

sólo se refiere a la segunda y con distinto número —el 101—. En cuanto al quinto defecto, hay que subrayar que en providencia del Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 10, de fecha 29 de enero de 1990, recibida en este Registro —y presentada en el Libro Diario el 3 de febrero del mismo año—, se le ordena que en lo relativo a fincas propiedad de «Ciudalcampo, Sociedad Anónima» se abstengan de practicar cualquier inscripción de compraventa al estar pendientes de resolución diversos recursos sobre este juicio de quiebra, sin que en dicha providencia se distinga entre los casos de la providencia de 25 de noviembre de 1988 y el auto de 29 de mayo de 1989.

V

El Notario autorizante de la escritura informó respecto del primer defecto que el debate entre Registrador y recurrente acerca de la firmeza de la providencia de 25 de noviembre de 1988 no tiene trascendencia a efectos de la elevación a público del documento privado de 17 de febrero de 1965, pues lo que hay que examinar es si dicha resolución judicial es requisito para la válida actuación del Comisario y de los Síndicos en este caso o si es más bien un respaldo de la autoridad judicial que aquellos buscan para mayor seguridad en su actuación. Tras señalar la complejidad de la regulación jurídica del hecho económico de la quiebra con la vigencia de textos contenidos en distintas Leyes, destaca que el Juez desarrolla, junto a una actividad judicial estricta, otra de administración y dirección a través del Comisario como delegado y que, por su parte, los Síndicos son el órgano de representación del quebrado; que en el contrato privado se dice que el comprador tomó posesión de la parcela, y así lo reconocen Comisario y Síndicos, por lo que la consecuencia jurídica es que en 1965 la quebrada dejó de ser propietaria —artículo 609 del Código Civil— para serlo el comprador, si bien no tiene título público. Su pretensión es, por tanto, obtenerlo, y esta pretensión contra el quebrado no es traducible en dinero, sino el cumplimiento de una obligación accesoria que «Ciudalcampo, Sociedad Anónima» contrajo al realizar la venta en 1965, y esta obligación, por parte de los Síndicos, entra dentro del campo de su actuación —artículo 878 del Código de Comercio—. Lo importante es el juicio de veracidad del contrato celebrado y que no está afectado por la nulidad derivada de la retroacción de la quiebra, y en este sentido ninguna de las normas que regulan la materia estableció la necesidad de una autorización judicial para la actuación que el artículo 1.366 de la Ley de Enjuiciamiento Civil encomienda a los Síndicos con supervisión en algunos casos del Comisario. Por eso la providencia de 25 de noviembre de 1988 no es más que una expresión del control judicial solicitada por los Síndicos para una mayor seguridad en su actuación. En relación con el defecto segundo hace constar que una cosa es el acto documentado y otra el documento que lo prueba, y los Síndicos ya se han pronunciado sobre la exactitud de la fecha del contrato y el Comisario lo afirma en su informe. Sobre el tercer defecto entiende que la necesidad de mandamiento para proceder a la cancelación es una exigencia del artículo 83 de la Ley Hipotecaria, tal como ha manifestado el Registrador, aunque pudiera matizarse esta exigencia en base al artículo 174.3.º de su Reglamento. En relación al defecto número cuarto, cree que todo queda claro, y que sólo ha habido un cambio interno en la numeración de la urbanización, sin trascendencia a efectos registrales, pues no hay ningún dato registral contradictorio, y no pueden entenderse que la confusión lo sea con la otra parcela transmitida en el mismo documento privado, pues en éste consta una nota consignando la fecha y Notario ante el que se escribió dicha otra parcela. Y, por último, respecto al quinto defecto, no acierta a comprender el alcance de una resolución judicial, cuando no se indica en la nota si está pendiente algún documento presentado con anterioridad que haya de provocar algún asiento que produzca cierre registral.

VI

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 10 informó: Que la venta que se ha instrumentado ahora en escritura pública no está afectada a la retroacción de la quiebra y que no puede concretar acerca de la firmeza de la providencia de 25 de noviembre de 1988, ya que los originales de los autos se encuentran en la Sección de lo Civil de la Audiencia Provincial; que el error de identificación está salvado en la providencia de 18 de diciembre de 1989, obrante en el expediente del Comisario; que el auto de 29 de mayo de 1989 no hace relación a la escritura cuyo acceso al Registro se pretende, ya que se refiere a la venta por la Sindicatura de parcelas que integran la masa de la quiebra, pero no a las compraventas celebradas antes de la fecha de retroacción. Y, por último, que en auto de 14 de junio de 1990, devenido firme, se acuerda autorizar a la Sindicatura de la quiebra para que proceda a elevar a públicos los documentos privados de compraventa suscritos por «Ciudalcampo, Sociedad Anónima» y que se requiere a la Sindicatura para que presente relación pormenorizada de las escrituras ya hechas, así como de las nuevas que se otorguen a los efectos de librar mandamiento para que se proceda a su oportuna inscripción.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de la Comunidad de Madrid, en auto de 1 de abril de 1991, dio lugar al recurso y revocó la nota del Registrador, ya que la elevación a público del documento privado se ha informado favorablemente por el Comisario y es innecesaria la autorización judicial y, por tanto, los Síndicos han actuado en nombre de la Sociedad vendedora, con aplicación del artículo 1.366 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y el negocio no afecta a la masa de la quiebra, que no sufre reducción alguna, al haber salido la finca del dominio de la Sociedad —artículos 609 y 1.278 del Código Civil—. La elevación a público no constituye abono de crédito alguno, sino cumplimiento de la obligación de hacer a cargo de la parte contratante. Al estar fuera de la quiebra, estima razonable que la finca no queda afectada y que el error en la identificación está salvado.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 80, 82, 83 y 103 de la Ley Hipotecaria; 100, 174 y 193 del Reglamento para su ejecución; 1.218-1.º, 1.233, 1.257, 1.269 y 1.334 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 1.044 y 1.045 del Código de Comercio de 30 de mayo de 1829, y la Resolución de este Centro de 12 de noviembre de 1990:

1. En este expediente ha de dilucidarse acerca de si es inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa de una parcela que aparece suscrito por la vendedora en fecha no fehaciente anterior al día en que se la declaró en situación de quiebra. Dicha escritura ha sido otorgada por los Síndicos de la misma, previo informe favorable referido a la parcela en cuestión emitido por el Comisario y en base a una resolución genérica del Juez de la que se ignora si es o no firme y en la que se autoriza el otorgamiento de este tipo de escrituras, siempre que «no existan obstáculos legales derivados de la retroacción de quiebra».

2. Para resolver el problema planteado hay que atenerse al contenido de la nota del Registrador en relación con los documentos que tuvo a la vista al cumplir con su función calificadora, y por ello queda fuera el auto firme de 14 de junio de 1990, que autoriza a la Sindicatura de la quiebra para que proceda a elevar a públicos los documentos privados de venta realizados por la Sociedad quebrada en la forma que determina dicho auto. Y también hay que distinguir para descartarlas, por no afectar a este recurso, aquellas resoluciones judiciales relativas a la venta de los bienes de la Sociedad que integran la masa de la quiebra —como es la de 29 de mayo de 1989— de aquellas otras, como la de 25 de noviembre de 1988 —esencial—, que se refiere a la formalización del título público de las enajenaciones que se estima por el Juzgado fueron hechas antes de la fecha a que se retrotraen los efectos de la quiebra. Por ello no hay que entrar en el examen del defecto quinto, que se refiere a la enajenación de las parcelas que todavía pertenecen a la Entidad quebrada.

3. El Registrador no se opone a la inscripción, siempre que la escritura esté ajustada a la decisión judicial, adoptada con este fin dentro del juicio universal de quiebra, y tal decisión contenga las formalidades y requisitos exigidos. En la solución de esta cuestión hay un campo en el que el Registrador coincide, al menos parcialmente, con los recurrentes, informantes y auto apelado y en el que esta Dirección General también se manifiesta conforme, a saber: Que debe estimarse dentro del objeto típico del proceso universal de quiebra una resolución judicial que implique: a) la declaración de que determinado bien no está incluido en la masa activa porque había sido enajenado y entregado por el deudor con anterioridad a la época a que se retrotraen los efectos de la quiebra; b) la declaración de que respecto de ese bien persisten deberes del vendedor declarado en quiebra en relación con la titulación del adquirente, y c) la determinación del modo en que esos deberes han de ser cumplidos por los órganos de la quiebra.

4. En las materias que ya están decididas judicialmente no se entra en si están o no ajustadas a derecho en sus trámites o su fondo, y si, en consecuencia, son o no impugnables, ya que ello, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, está excluido del ámbito de las cuestiones planteables en la calificación registral, pero lo que si es imprescindible es el asegurarse de si la resolución judicial es o no firme, ya que al afectar a un gran número de interesados, y entre ellos el mismo titular declarado en quiebra, sólo cuando sean firmes dichas resoluciones se tiene la garantía de que sus intereses han gozado del derecho de la defensa judicial.

5. La anterior doctrina tiene su fundamento en la legislación hipotecaria, que exige para que los asientos registrales sean rectificados —a falta del consentimiento de sus titulares— pronunciamientos judiciales firmes —artículos 3.º y 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su Reglamento— y esta doctrina no ha sido alterada por los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la reforma de 1984, que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque en el ámbito registral esta ejecución sólo puede comprender, como declaró la Resolución de 12 de noviembre de 1990, medidas que no estén en contradicción con su provisionalidad.

6. La necesidad de firmeza se manifiesta también respecto del tercer defecto observado por el Registrador, y es que, en efecto, no puede practicarse la cancelación no sólo porque el asiento de quiebra que afecta a la parcela es de inscripción, sino también porque esta cancelación parcial —que excluye de la afección de la quiebra que consta en la finca matriz a la parcela segregada y vendida— requiere, conforme a los artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario, resolución judicial firme, que habrá de contener las circunstancias exigidas para el asiento cancelatorio, y entre ellas la parte del inmueble que deja de estar afectado por la inscripción de quiebra y la causa o razón de la cancelación —véase artículos 80-2.º, 103-4.º de la Ley Hipotecaria y artículo 193 de su Reglamento—, pues sin esta previa cancelación parcial no puede inscribirse una escritura cuyos términos están en contradicción con lo que el Registro refleja: Que también la parcela forma parte de la masa activa de la quiebra.

7. La necesidad de que por mandamiento judicial se hagan las concreciones a que se refiere el anterior fundamento hace inútil entrar en los defectos segundo y cuarto, ya que si la concreta enajenación de la parcela estaba o no afectada por la retroacción de la quiebra o si entre la parcela enajenada y la parcela escriturada hay identidad, es un tema que vendrá decidido por el Juez en la resolución que ordene la práctica del asiento ordenado, y siendo esto así, ya no han de ser enjuiciadas por el Registrador.

Esta Dirección General ha acordado que, con revocación parcial del auto apelado, procede mantener los defectos primero y tercero de la nota de calificación.

Madrid, 17 de septiembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid:

22755 *RESOLUCION de 22 de septiembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar a inscribir una escritura de opción de compra, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar a inscribir una escritura de opción de compra, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 6 de febrero de 1990, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena, los consortes don Eduardo Fontseca Basart y doña María Dolores Martín Ramos conceden a la Sociedad «Garet, Sociedad Anónima», derecho de opción de compra sobre la finca número 3.257, que se describe, sita en Lloret de Mar, por el precio total de 10.500.000 pesetas. En la mencionada escritura se establece: «Tercero: La Sociedad «Garet, Sociedad Anónima», sólo podrá ejercitar el derecho de opción aquí concedido en el supuesto de que los señores Fontseca-Martín incumplan la amortización de capital y el pago de los intereses de cualquiera de las obligaciones hipotecarias emitidas en la escritura de emisión de obligaciones hipotecarias, autorizadas por el Notario de Barcelona don Luis Marín Sicilia, en fecha 17 de enero de 1989, y extinguiéndose al pago de la última de ellas. En todo caso, la opción sólo podrá ejercerse a partir del día 28 de febrero de 1990. El incumplimiento, aunque sea parcial, dará lugar al nacimiento de dicha opción de compra. Undécimo: La simple voluntad del optante expresada en escritura pública será suficiente para que quede perfeccionada la compraventa y consumada la tradición, si consta el depósito del precio de la compra en forma a favor del vendedor y/o de quien acredite ostentar derechos sobre la finca».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento se devuelve sin practicar asiento alguno por ser contrario los pactos terceros y undécimo a lo dispuesto en artículo 1.859 del Código Civil. Es el defecto insubsanable y no procede anotación preventiva. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en el plazo de cuatro meses, por los procedimientos esta-

blecidos en el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Lloret de Mar a 13 de diciembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.». Posteriormente se volvió a presentar la escritura en el citado Registro y fue objeto de la siguiente nota: «Presentado de nuevo el precedente documento se devuelve reiterándose la nota anterior, puesta por esta oficina en 13 de diciembre de 1990.—Lloret de Mar a 11 de junio de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible.».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en cuanto a la cláusula tercera se establece su término a partir del cual puede ejercerse la opción (párrafo segundo) y una condición suspensiva a cuyo cumplimiento se subordina dicho ejercicio (párrafos primero y tercero). Toda obligación puede ser pura, condicional o a término y el contrato es de opción de compra, no de prenda o hipoteca. Dicha cláusula carece de relación con el precepto invocado por el señor Registrador. Que en relación con la cláusula undécima es cumplimiento de las Resoluciones de 7 de diciembre de 1978; 7 y 28 de septiembre de 1982, y reproduce no sólo la doctrina, sino las mismas palabras empleadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que el Notario autorizante ha interpuesto el recurso gubernativo basándose en desligar el contenido del pacto tercero y el pacto undécimo como si de dos cosas distintas se trataran, frente a la tesis mantenida por el Registrador que los considera una sola cosa. Que el pacto tercero está indisolublemente unido con el undécimo y el juego de ambos se convierte en su pacto comisorio prohibido por la Ley, y no es válida la tesis del Notario autorizante de considerar el pacto tercero en parte como un término y en parte como una condición, ya que: a) no está redactado como tal hecho futuro e incierto sino como un modalizador del ejercicio de la opción; b) porque dependería el cumplimiento del hecho futuro e incierto, característica de la condición, sea suspensiva o resolutive, en todo caso, de la voluntad del optatario, lo que la convertiría en una condición potestativa prohibida en el artículo 1.115 del Código Civil, deviniendo nula la obligación de seguirse la tesis notarial. Tampoco puede considerarse como un término, pues sus características no se dan en un hecho que depende de la voluntad del deudor. Que el juego de los pactos tercero y undécimo, de admitirse su coexistencia en un mismo negocio, conste en que estando la finca 3.257 de Lloret de Mar hipotecada, entre otras numerosas cargas, en garantía de una emisión de diversas obligaciones al portador, si estas obligaciones son satisfechas por el optatario, el optante no puede ejercer la opción de compra, pero si aquel no amortiza las obligaciones a su vencimiento, el optante, ejercitando unilateralmente la opción de compra, se alza con el dominio de la finca, eludiendo cualquier intervención de la autoridad judicial en la graduación de la extensión y forma del cumplimiento del conjunto de obligaciones creado en dos escrituras distintas, lo que produce indefensión del optatario, sobre todo por lo que se refiere al precio de remate posible del bien hipotecado y sometido a opción de compra simultáneamente y por la misma deuda. Que no se explica en la escritura calificada el nexo causal existente entre la escritura del señor Marín Sicilia, de 17 de enero de 1989, y la del señor López Tena, de 6 de febrero de 1990; por tanto, puede ocurrir que: a) Que no exista ninguna relación entre la escritura de préstamo hipotecario en garantía de obligaciones y la opción de compra, supuesto en que carece de lo que los otorgantes ofrezcan el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contraídas en otras escrituras para que sirvan de medio futuro e incierto de condiciones o términos en la constitución, transmisión o extensión de deudas nacidas en escrituras distintas, y b) Que exista un nexo de unión, y entonces nos encontramos ante un pacto prohibido por la Ley y un préstamo con grandes visos de ser usuario, al que se ha unido un pacto de «lex comisorio», que deja al titular registral del dominio de la finca en la más absoluta indefensión ante el acreedor. A esta conclusión se llegaría aunque no se hubiera relacionado la escritura del señor Marín Sicilia, pues el contrato de opción de compra, por su propia definición y naturaleza, es un contrato preparatorio de una compraventa futura, que se limita a señalar las pautas fundamentales de un contrato posterior definitivo y la vinculación al ejercicio de la opción de cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones distintas de las que puramente dimanen de la opción, lo convierten indirectamente en un contrato de garantía de aquella obligación y, por tanto, ha de sufrir un tratamiento común a todas las garantías del artículo 1.859 del Código Civil; por tanto, no son de aplicación las Resoluciones invocadas por el Notario autorizante. Que, en conclusión, los pactos tercero y undécimo no pueden considerarse separadamente y constituyen un pacto comisorio, y que este pacto no puede tener acceso al Registro, ni la opción de