

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 1741** *Resolución de 16 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Almonte, por la que se suspende la inscripción de una escritura de concreción del objeto y restitución del pleno dominio que trae causa de otra escritura de compraventa, complementadas ambas por otra de aclaración.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Antonio Romero Candau, notario de Sevilla, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Almonte, don José Carlos Roca García-Valdecasas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de concreción del objeto y restitución del pleno dominio que trae causa de otra escritura de compraventa, complementadas ambas por otra de aclaración.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Pedro Antonio Romero Candau, de fecha 26 de julio de 2005, con el número 3.847 de orden de su protocolo, se otorgó compraventa en ejercicio de opción de compra y agrupación por los cónyuges don Manuel M. G. y doña M. D. C. M., los cónyuges don Francisco M. G. y doña F. D. A. a favor de la sociedad «Inmoavance Sociedad de Responsabilidad Limitada» Unipersonal En la cláusula quinta de la escritura, entre otras manifestaciones que se hacen por la parte vendedora, se hace constar que «entre las fincas objeto de la presente compraventa pudiera existir una porción de terreno que tuviera la calificación de urbano, manifestando la compradora que, de ser así, no estaría interesada en la citada porción del terreno. No obstante lo anterior, tales manifestaciones no alteran el objeto de la presente compraventa, si bien la compradora asume el compromiso puramente personal de realizar, en el futuro, las actuaciones pertinentes para segregar la citada porción de terreno y transmitir la misma a los vendedores, en el supuesto de que la misma pudiera existir, y a requerimiento de estos. Dicho compromiso tendrá eficacia tan pronto como los vendedores acrediten a la compradora la existencia de los referidos terrenos urbanos». Se añadía en esa cláusula que «la transmisión de esta porción se verificará, en su caso, en la forma que determine la compradora, siendo de cuenta de los vendedores, en todo caso, cuantos gastos e impuestos, incluso el Impuesto de Incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía) se devenguen de dicha transmisión».

La referida obligación personal futura de transmisión por la compradora a los vendedores lógicamente no fue objeto de inscripción, atendidos los términos de la misma, lo cual no lo discute nadie en el presente recurso ni en los documentos presentados a inscripción.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector, que afecta a la finca resultante de la agrupación hecha en la referida escritura por la compradora, fue aprobado con fecha 11 de agosto de 2008 e inscrito en el Registro de la Propiedad de Almonte el 18 de marzo de 2009, constando inscrita una de las fincas resultantes a favor de dicha compradora.

Por escritura ante el notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, sustituto por imposibilidad accidental de don Pedro Antonio Romero Candau, de fecha 26 de enero de 2010, con el número 219 de orden de su protocolo, los mismos intervinientes, otorgaron escritura de concreción de objeto y segregación, por la que la entidad «Inmoavance S.L.»

Unipersonal, de la finca resultante de dicha Reparcelación que le había sido adjudicada; procedieron a segregar una urbana correspondiente al suelo que conforme el pacto hecho en la escritura de 26 de julio de 2005 corresponde por su naturaleza a la propiedad de la que entonces fue parte vendedora. En consecuencia, la entidad «Inmoavance S.L.» Unipersonal segrega de su porción rústica la parcela urbana conforme la clasificación de suelo correspondiente, y en cumplimiento de pacto que había sido establecido, restituye el pleno dominio de la finca segregada a los cónyuges don Manuel M. G. y doña M. D. C. M. y a los cónyuges don Francisco M. G. y doña F. D. A. que lo reciben por mitad y proindiviso para cada matrimonio y libre de cargas y gravámenes conforme había sido acordado. En la escritura se hace constar que la restitución mencionada no supone traspaso posesorio porque nunca hubo anteriormente entrega de posesión de los terrenos que fueran clasificados como urbanos, ya que no eran objeto de la compraventa. Y se hace constar también que no es transmisión de propiedad, porque tampoco hubo transmisión nueva al comprador de propiedad del suelo urbano. Añadiéndose en dicha escritura que es acto de determinación del objeto de la compraventa en su día realizado, una vez conocido con precisión lo que estaba inicialmente indeterminado pero que era determinable.

Por escritura de 5 de mayo de 2010 ante el mismo notario, don Pedro Antonio Romero Candau, con el número 1598 de orden de su protocolo, los mismos intervinientes otorgaron escritura de aclaración por la que se hace constar que la citada escritura de concreción de objeto y restitución de la finca segregada de 26 de enero de 2010, tenía por título el contrato de compraventa inicialmente convenido entre las partes y formalizado por ellas, y que la resolución parcial convenida se concreta en la porción urbana que se describe, y por lo tanto no incluida en la Unidad objeto de interés para la parte compradora, la entidad «Inmoavance, S.L.» Unipersonal.

## II

Las referidas escrituras de 26 de enero y 5 de mayo de 2010 se presentaron en el Registro de la Propiedad de Almonte el día 20 de mayo de 2010, y fueron objeto de calificación negativa de 8 de junio de 2010 que a continuación se transcribe: «Hechos. Por haberse recibido por mensajería y remitida por la entidad OCP Asesores, S.L., se presentó el 20/05/2010, escritura autorizada el 26/01/2010, por el Notario don Pedro Antonio Romero Candau, número 219/2010 de su protocolo, que causó el asiento de presentación número 1825, del tomo Diario 165, acompañada de una escritura de Aclaración otorgada en la misma ciudad y por el mismo Notario, el día 5 de mayo de 2010, número 1598 de protocolo. Fundamentos de Derecho En la escritura que se califica se pretende realizar por la entidad Inmoavance, S.L.U., la segregación y transmisión a los cónyuges don Manuel M. G. y doña M. D. C. M. y a los también cónyuges don Francisco M. G. y doña F. D. A., por mitades indivisas, de una porción de terreno «urbano» con una superficie de cinco mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados, basándose para ello en un «compromiso puramente personal» asumido por la citada entidad en la escritura de Compraventa y Agrupación otorgada en Sevilla el día 26 de julio de 2005, ante el Notario don Pedro Antonio Romero Candau, número 3847 de su protocolo, que causó en este Registro, entre otras, la inscripción 1.ª de Agrupación de la registral 15599 de Bollullos del Condado. Dicho «compromiso puramente personal» consistía en realizar, en un futuro, las actuaciones pertinentes para segregar la citada porción de terreno y transmitirla a los vendedores, en el supuesto de que la misma pudiera existir y a requerimiento de éstos». El contrato de compraventa es un contrato «bilateral y oneroso», que determina prestaciones a cargo de ambas partes, cuales son la entrega de la cosa (parte vendedora) y el pago del precio (parte compradora), como así se determina en el Artículo 1445 del Código Civil y lo corroboran los Artículos 1461 y 1500 del mismo Código Civil. Dichos Artículos establecen lo siguiente: «Artículo 1445. Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.» «Artículo 1461. El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta». «Artículo 1500.

El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados por el contrato. Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida». Por tanto, no existe ningún inconveniente para la práctica de la segregación pretendida, pero a nombre del titular registral, sin que sea posible transmitirla a nombre los vendedores (los cónyuges don M. M. G. y doña M. D. C. M. y a los también cónyuges don F. M. G. y doña F. D. A.) sin expresar la causa de la adquisición que se formaliza en la escritura que se califica, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1274 del Código Civil, que literalmente dice lo siguiente: «Artículo 1274. En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera; y en los de pura beneficencia, la mera libertad del bienhechor»; en cambio, la pretendida resolución parcial de compraventa conlleva consigo prestación a cargo de una de las partes (la entidad Inmoavance, S.L.U.), y ninguna a cargo de la otra parte (los cónyuges vendedores). Acuerdo En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la práctica del asiento solicitado, por el defecto subsanable antes indicado. De acuerdo con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde esta notificación. Contra la presente (...). Almonte a 8 de junio de 2010. El registrador (firma ilegible) Fdo. Don José Carlos Roca García-Valdecasas».

Posteriormente se volvieron a presentar en el mismo Registro de la Propiedad con fecha 17 de septiembre de 2012 y causaron la misma calificación en los términos siguientes: «Hechos: Por haberse recibido por mensajería y remitido por la entidad OCP Asesores, S.L., se presentó el 17/09/2012, escritura autorizada el 26/01/2010, por el Notario don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero de residencia don Pedro Antonio Romero Candau, número 219/2010 de su protocolo, que causó el asiento de presentación número 815 del tomo Diario 170. Fundamentos de Derecho: En la escritura que se califica se pretende realizar por la entidad Inmoavance, S.L.U., la segregación y transmisión a los cónyuges don Manuel M. G. y doña M. D. C. M. y a los también cónyuges don Francisco M. G. y doña F. D. A., por mitades indivisas, de una porción de terreno "urbano" con una superficie de cinco mil setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados, basándose para ello en un "compromiso puramente personal" asumido por la citada entidad en la escritura de Compraventa y Agrupación otorgada en Sevilla el día 26 de julio de 2005, ante el Notario don Pedro Antonio Romero Candau, número 3847 de su protocolo, que causó en este Registro, entre otras, la inscripción 1.ª de Agrupación de la registral 15599 de Bollullos del Condado. Dicho "compromiso puramente personal" consistía en "realizar, en un futuro, las actuaciones pertinentes para segregar la citada porción de terreno y transmitirla a los vendedores, en el supuesto de que la misma pudiera existir y a requerimiento de éstos". En dicha escritura, las partes comparecientes estipularon, entre otros, lo siguiente: "Las referidas fincas se compran y venden como cuerpos ciertos"; y "No obstante lo anterior, tales manifestaciones no alteran el objeto de la presente compraventa si bien la compradora asume el compromiso puramente personal de realizar en el futuro las actuaciones pertinentes para segregar la citada porción de terreno y transmitir la misma a los vendedores, en el supuesto de que la misma pudiera existir y a requerimientos de estos. El contrato de compraventa es un contrato "bilateral y oneroso", que determina prestaciones a cargo de ambas partes, cuales son la entrega de la cosa (parte vendedora) y el pago del precio (parte compradora), como así se determina en el Artículo 1445 del Código Civil y lo corroboran los Artículos 1461 y 1500 del mismo Código Civil. El citado Artículo 1445 del Código Civil establece lo siguiente: "Artículo 1445. Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente." Por tanto, no existe ningún inconveniente para la práctica de la segregación pretendida, pero a nombre del titular registral, sin que sea posible transmitirla a nombre de los vendedores (los cónyuges don F. M. G. y doña F. D. A.) sin expresar la causa de la adquisición que se formaliza en la escritura que se califica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo

1274 del Código Civil que literalmente dice lo siguiente: "Artículo 174: En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera; y en los de pura beneficencia, la mera libertad del bienhechor"; en cambio, la pretendida resolución parcial de compraventa, sólo lleva consigo prestación a cargo de una de las partes (la entidad Inmoavance, S.L.U.), y ninguna a cargo de la otra parte (los cónyuges vendedores). Acuerdo: En virtud de lo anteriormente expuesto, y sólo en cuanto al acto de Segregación, ha sido practicada la inscripción interesada, al tomo 2117, libro 295, folio 202, finca 18394 de Bollullos del Condado, inscripción 1.ª, suspendiéndose la inscripción en cuanto al acto de "concreción de objeto y restitución del pleno dominio de la finca segregada", por el defecto subsanable antes indicado. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por cinco años. De acuerdo con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde esta notificación. Contra la presente (...). Almonte a 1 de octubre de 2012. El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Don José Carlos Roca García-Valdecasas».

### III

Don Pedro Antonio Romero Candau, notario de Sevilla, interpuso recurso mediante escrito de fecha 26 de octubre de 2012, contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «I.-Del análisis del negocio documentado en las escrituras públicas objeto de calificación. La escritura de compraventa celebrada el 26 de julio de 2005 entre los cónyuges don Manuel M. G. y doña M. D. C. M., y don Francisco M. G. y doña F. D. A., (en adelante los vendedores) e Inmoavance, S.L.U. (en adelante, la compradora), recoge un contrato de compraventa en el que se explicita que lo es en ejercicio de una previa opción de compra, realizándose además la agrupación de todas las fincas registrales que se indican en la misma. La sociedad compradora, como resulta de su objeto social inscrito en su correspondiente hoja del Registro Mercantil, tiene por actividad fundamental la gestión y promoción inmobiliaria. Esta sociedad compradora había convenido una opción de compra con los dueños del suelo más de tres años antes, el 8 de marzo de 2002, que incluso fue objeto de prórroga. Es fácil deducir que por su condición profesional, a la fecha de llevar a efecto la adquisición, tenían las partes un conocimiento profundo de las discordancias que podían existir entre las fincas registrales, la realidad, el Catastro, y la definitiva configuración urbanística de ese suelo en la revisión del planeamiento urbanístico de la localidad. El pacto contenido en el dispositivo quinto de la escritura de compra, es uno más de los que realizan las partes entre sí bajo la rúbrica "declaraciones y garantías". Entre tales declaraciones y garantías, se incluye de los vendedores frente a la compradora, las de: libertad de cargas y gravámenes; de arrendatarios con determinadas excepciones; inexistencia de derechos de adquisición preferente; inexistencia de contaminación o de actividades con ese riesgo anteriores; manifestación de estar al corriente de pagos que pudieran afectar a la propiedad de la finca, así como de embargos; y, por último, inexistencia de compromiso alguno de venta con otra persona física o jurídica distinta de la compradora. Precisamente, la parte final de este dispositivo quinto significa una obligación recíproca entre la parte vendedora y la compradora, ya que manifestando la vendedora que entre las fincas objeto de la compraventa "pudiera existir una porción de terreno que tuviera la clasificación de suelo urbano" lo pone en conocimiento de la compradora, quien manifiesta a su vez que "de ser así, no estaría interesada en la citada porción de terreno". Es a continuación, cuando el dispositivo construye entre las partes el mecanismo de devolución a la parte vendedora de aquello que, desde el comienzo del contrato, no formaría parte del objeto del mismo, pero de cuya existencia se duda o al menos las partes no tienen certeza, pues parece que, en ese momento, todo el suelo es rústico o no urbanizable. Para no dejar duda sobre el conjunto de las fincas registrales transmitidas, en la escritura de compraventa, las partes, además de la descripción registral de todas ellas, incorporan un plano con la firma de todos, y donde nada se dice, porque no se puede en ese momento, sobre la distinta condición de

algunas partes de las mismas. La compraventa tiene entre las partes un precio cierto, cuya forma de pago quedó además explicitada en la escritura, y la única incertidumbre recaía sobre un evento posible o no de acontecer, relativo a la cosa vendida, la finca, porque se excluiría de la misma lo que fuera urbano. La escritura de concreción de objeto que después se otorga, contiene datos que son fundamentales para comprender la ejecución de las obligaciones de las partes en el inicial contrato de compraventa: 1.º En su expositivo III, explicitaba la causa reconocida por ambas partes de la incertidumbre que tenían ambas cuando se celebró la compraventa sobre la situación urbanística de parte del suelo de la finca. 2.º Aclaraba que el precio nunca debía ser objeto de variación, pues lo comprado, poco o mucho, sería lo que no fuera urbano en aquel conjunto de fincas. Lo urbano no se compraba. Incluso aclara esa escritura que no había motivo para comprar lo urbano porque tales suelos no precisarían la actividad de gestión propia del comprador. 3.º El expositivo IV, refleja que el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 1 del Sector 8 "La Cerrada" del PGOU del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, fue aprobado administrativamente el 11 de agosto de 2008. Además se incorporaba a la escritura licencia expresa de segregación de la finca propiedad de la entidad compradora, en la que se explicitaba la parte de la misma que tiene la condición de suelo urbano y la que lo es urbanizable, de acuerdo además con el informe del arquitecto de los servicios técnicos municipales de 22 de julio de 2009. 4.º También se une a esta escritura de concreción un plano detallado que se había aportado al municipio, determinándose de la finca lo que es suelo urbano y lo que es suelo urbanizable. 5.º Como resulta del Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, por certificación administrativa de 1 de octubre de 2008, Inmoavance, SLU, la compradora, tenía más fincas en la Unidad, que dan lugar a las adjudicaciones efectuadas a su favor. Se deduce de lo expuesto y de lo reflejado en los instrumentos públicos objeto de calificación, que cuando se formalizó la compraventa, no se podía saber qué parte de la finca era urbana, porque esta calificación dependía de un hecho futuro e incierto y ajeno a la voluntad de las partes, como era el resultado del Plan General de Ordenación Urbana de Bollullos Par del Condado, y la consiguiente calificación y clasificación del suelo. Sin embargo, era más que posible que parte del suelo fuera reconocido como urbano por sus circunstancias de hecho. Esto explica que, en un primer momento del contrato celebrado entre las partes, la compraventa, se transmita la totalidad de las fincas, cuya calificación, en ese momento, es rústica o no urbanizable. En un segundo momento, y cuando ha acontecido el suceso al que las partes han vinculado el definitivo objeto de la compraventa, se está en condición de conocer qué suelo ha sido reconocido como urbano y cuál no: ese hecho entonces acontecido invierte la posición de las partes vendedora y compradora, que no pasan a ser otra vez y a la inversa comprador y vendedor, sino que, manteniendo siempre su condición inicial de vendedores y compradores, deben devolver la compradora a los vendedores, lo que, como consecuencia de la calificación urbanística, nunca ha sido de la parte compradora, o al menos, así lo presume la Ley por el efecto retroactivo de la condición cumplida. Las partes han utilizado para el cumplimiento de nuevas obligaciones entre los vendedores y la compradora, la figura de la condición suspensiva para unos y resolutoria para el otro, prevista en nuestro Código Civil. La usan en un único contrato, la compraventa, que da lugar a prestaciones sucesivas de una parte y de la otra según cuáles sean los hechos futuros que han ido aconteciendo. Es importante destacar que en las declaraciones y garantías que contenía el dispositivo quinto de la escritura, estaban previstas las consecuencias de la calificación como urbana de parte de la finca, en el sentido de que tal porción debía devolverse a los vendedores, también estaba previsto quién y cómo pagaría los gastos de tales devoluciones, pero para nada se pactó cuestión alguna sobre el precio, que no variaba por este evento que implica, en definitiva, una cierta aleatoriedad del contrato único celebrado entre las partes. Por último, nada se le puede objetar a las partes, porque transmitan un conjunto de fincas registrales para obligarse el adquirente a devolver parte de ellas, si ocurre determinado hecho: piénsese, que cuando las partes pactaron, había fincas registrales, parcelas catastrales y un suelo único en su clasificación urbanística. La determinación de qué suelo era de una clase, y

qué suelo era de otra, ocurrió después. II.—Del análisis jurídico de la nota de calificación. Para suspender la inscripción solicitada en la escritura de concreción de objeto de devolución del suelo urbano a la parte vendedora, el señor Registrador utiliza los mismos argumentos y el mismo texto tanto en su nota de calificación de 8 de junio de 2010, como en la de 1 de octubre de 2012. Como se incorporan a la presente, se dan aquí por reproducidas. De la escritura de compraventa inicial, el señor Registrador destaca dos extremos que, por su carácter personal, no están reflejados en la inscripción, y que toma, sin duda, de la aportación que se hace de la copia autorizada de aquella compraventa. El primer extremo es que las fincas se compran y venden como cuerpos ciertos. El segundo extremo es que el compromiso de la compradora es puramente personal y que sólo consiste en realizar en el futuro las actuaciones pertinentes para segregarse y transmitir la misma a los vendedores. No aclara nada más, sino que se limita a transcribir los artículos 1445 y 1274 del Código Civil, además de hacer referencia al 1461 y al 1500 del mismo cuerpo legal. Por lo tanto, sólo cabe hacer conjeturas sobre el defecto que realmente está atribuyendo a la escritura. Parece que, a su juicio, ese compromiso puramente personal, que destaca en negrita en la segunda de sus notas de calificación, y en mayúscula en la primera, sólo daría lugar para la parte compradora a ofrecerle a la parte vendedora la parte urbana de las fincas con un nuevo precio. Como si estuviéramos ante una simple promesa de venta, cuyas consecuencias para caso de incumplimiento tendrían que determinar los Tribunales, y que, en todo caso, es una opción a ejercitar por los vendedores. Por más vueltas que se le de para comprender la nota de calificación, la única conclusión que cabe adoptar es que como era un compromiso puramente personal, no formaba parte del contrato de compraventa documentado públicamente y si los vendedores querían que se les devolviera lo que un tercero, el Ayuntamiento, califique como urbano, tienen que pagar su precio, que por cierto, no está previamente determinado. Visto así, ni siquiera esa promesa de venta, más o menos asimilable a una opción, tendría sentido, porque no es necesario pactar que en el futuro te compraré algo si nos ponemos de acuerdo en el precio. Es chocante además, que tal compromiso puramente personal se incluya, nada más y nada menos, que como un dispositivo de la escritura pública de compraventa, justo a continuación del relativo a la entrega de las fincas, y formando parte de declaraciones y garantías tan relevantes como las de venta libre de cargas, de embargos, o de reclamaciones de terceros. Si las partes para esto último, sólo querían un compromiso puramente personal, una suerte de pacto de caballeros, de "nudum pacta", o una mera declaración de intenciones, carece de sentido su inclusión en ese lugar. Pero al señor Registrador no sólo se le presenta una escritura otorgada por ambas partes de concreción de objeto y segregación, donde las partes, como supremos intérpretes de un contrato que tiene fuerza de Ley entre ellos, interpretan la escritura inicialmente celebrada y le dan ejecución, en sentido muy distinto del que se deriva de la calificación registral, sino que aportan documentación complementaria incluida en esa escritura y persisten en su ánimo de reflejar en el Registro la devolución de lo que es legítimamente propiedad de los vendedores, porque es urbano. Esta escritura, por supuesto, es presentada a liquidación fiscal, se han cumplido todas las obligaciones de este carácter, y no ha habido daño o perjuicio para la Hacienda Pública, a la que, en todo caso, se ha tutelado suficientemente con la presentación de las mismas antes las dependencias fiscales. Para las partes contratantes es claro que hay una sola compradora, un solo contrato, generador de obligaciones para ambas partes en el momento de su perfección e inicial consumación, y también para un momento posterior si se dieran determinados hechos futuros e inciertos, como: la aparición de un gravamen oculto, la existencia de arrendatarios distintos de los consignados, o que parte de la misma no fuera suelo urbanizable o no urbanizable, sino urbano. Es a éste último hecho al que se le da ejecución. Y no ha lugar a variación de precio porque nunca se pactó, ni las partes lo han reclamado. Es más, cuando la parte compradora ha conocido la distinta clasificación de parte de su suelo, y ha podido obtener la licencia de segregación de Ayuntamiento, ha dado perfecto cumplimiento a una obligación que tenía contraída en la escritura pública de compraventa pactada entre las partes. III.—De los argumentos de

derecho material a favor de la inscripción. De lo hasta aquí expuesto se desprenden varias de las consideraciones jurídicas a favor de la plena inscribibilidad de la escritura objeto de suspensión. Procedo a continuación a su desarrollo. 1.º La nota identifica contrato con transmisión. Parece deducirse de la calificación que esa devolución del suelo urbano a la vendedora como es una transmisión necesita un nuevo contrato, cualquiera que sea su título. Confunde con ello el contrato, como productor de obligaciones recíprocas, con las obligaciones nacidas de un contrato. Puede pactarse un contrato con obligaciones múltiples para el comprador y el vendedor. Sirva de ejemplo la permuta de suelo por obra futura, o la venta donde parte del precio es en dinero y parte en cosa presente o futura. 2.º La nota contradice la voluntad de los interesados recogida en el contrato de compraventa celebrado el 26 de julio de 2005, así como los actos que en ejecución de aquel contrato han hecho las partes. La nota insinúa que se trata de un nuevo contrato que da lugar a una nueva transmisión, sin apoyatura alguna en el contrato preexistente que ya causó la oportuna inscripción registral. Por contra a esta consideración, el contrato documentado el 26 de julio de 2005, si bien efectuaba una entrega de presente de la parte vendedora a la compradora, y el pago del precio de ésta a la primera, también incorporaba varias obligaciones complementarias, concretadas en el dispositivo "declaraciones y garantías". Algunas de éstas eran concreción o desarrollo de las típicas de saneamiento, pero otras se amparaban en la autonomía de la voluntad. Especialmente en éstas últimas, ha de incluirse la delimitación del objeto comprado y su precio. A saber, por un precio fijo se compraba el suelo del conjunto de fincas que no fuera urbana en la revisión del planeamiento. Sostener la necesidad de un nuevo contrato para dar cumplimiento a esta obligación va contra el principio de autonomía de la voluntad, de la libre contratación y de la tipicidad de los contratos. Pues entre ésta última categoría, no sólo hay que incluir los tipos concretos –compraventas, permutas...–, sino también los genéricos –contratos simples o de tracto sucesivo, con obligaciones únicas o múltiples, contrato único y compuesto y puros o condicionales, entre otros–. Sobra invocar preceptos como el 1255, 1256, 1258, 1445, 1113 y 1114 del Cc. 3.º La nota ignora el carácter de obligación que las partes dieron al pacto de devolver lo que llegara a ser urbano. Para el señor Registrador ésta obligación de devolver es un "compromiso puramente personal". Expresión que valora en el sentido de no obligar a nada, distinto de celebrar un nuevo contrato con cosa determinada y precio a establecer. Como ya se ha apuntado anteriormente, tal interpretación no es un compromiso, ni tiene sentido que sea incluida en una escritura pública de compraventa bajo el epígrafe "declaraciones y garantías". Los actos de las partes son significativamente contrarios a esa interrelación, especialmente los de la entidad obligada, que solicita y obtiene la preceptiva licencia municipal de segregación, entrega lo que no era suyo, y otorga el oportuno documento público, que es aceptado por la otra parte sin pagar nada a cambio, en cumplimiento de una obligación preexistente de una de las partes y que no da lugar a nuevas obligaciones para la otra. Las partes, a ese compromiso puramente personal, sí le dan el carácter de una obligación vinculante para las dos y con efectos jurídicos que la hacen exigible. La expresión "personal" no quita el carácter de compromiso, como sinónimo de obligación, y ha de contraponerse con la de "real". Lo que las partes hicieron cuando celebraron la compraventa escriturada en el 2005 fue darle a esa obligación el carácter de personal u obligatoria, por contraposición al de real, garantizando su cumplimiento mediante la inclusión de ese pacto obligatorio en la escritura pública y otras garantías adicionales, si se prestaron, que no figuraban en la escritura del 2005. Que esto es posible resulta de la propia Ley Hipotecaria, artículo 9.2, y especialmente del artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario, cuando al decir que "no se expresarán en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real", no está negando validez, ni eficacia a tales pactos o compromisos, sino que no son inscribibles, que es exactamente lo que las partes en aquél momento quisieron hacer. A nadie se le oculta el riesgo que comporta ese pacto, pero es de suponer que las partes garantizarían su cumplimiento por otros medios, no necesariamente hipotecarios, y no por eso no vinculantes. 4.º La nota ignora el concepto de obligación bajo condición. Esto fue lo convenido por las partes, ya

que devolver lo urbano si llega a serlo por el acto de un tercero, la recalificación urbanística, constituye un hecho futuro e incierto, del tipo condición, suspensiva para el vendedor, que sería acreedor de un suelo si llega a ser urbano, y resolutoria para el comprador, obligado a devolver lo que llegue a ser urbano (arts. 1113, 1114 y 1115 Cc). 5.º Exigir un nuevo precio para el que restituye en cumplimiento de una obligación de naturaleza condicional contradice los artículos 1120 y 1123 del Cc. La restitución que deriva de una ineficacia contractual o de una resolución por incumplimiento, fundada en los artículos 1124, 1295 y 1303, entre otros, no puede confundirse con la que nace del cumplimiento de una condición, a la que se refiere el art. 1120 y el 1123. Aquéllas se apoyan en la ruptura del contrato, y restablecen, en lo posible, y compensando el incumplimiento, el equilibrio entre las partes. Ésta es fiel reflejo de lo inicialmente convenido, y sólo desata obligaciones para el afectado por el cumplimiento de la condición. 6.º No puede confundirse el contrato gratuito con el oneroso porque en éste último las partes acepten una cierta aleatoriedad. Baste citar para esto, el ejemplo de la renta vitalicia recogido expresamente en el Código, para entender que en el contrato que las partes celebraron, el mayor o menor beneficio de una parte y de la otra, no se situaba en un mayor o menor precio, que era fijo e invariable, sino en una mayor o menor superficie de suelo que no llegara a ser urbano. Posiblemente la parte compradora, profesional del sector, y que había analizado con tiempo, dadas las fechas de su opción de compra, las condiciones del suelo, tenía más que valorado el riesgo y, en cualquier caso, lo cumplió llegado su tiempo y voluntariamente otorgó las oportunas escrituras de ejecución, sin reclamar precio adicional alguno, sencillamente porque era improcedente, al carecer de cobertura en el contrato convenido. Se excluye cualquier fraude a terceros, en especial a la Hacienda Pública, toda vez que el acto de ejecución contenido en la escritura de 2010 fue oportunamente declarada ante los órganos competentes de la Junta de Andalucía. Se añade a lo anterior que no ha habido reclamación posterior de la Hacienda Pública que no ha estimado procedente otras declaraciones, y prueba de ello es que no hay nota alguna en el Registro de la Propiedad que refleje el ejercicio de acciones de reclamación en este sentido».

## IV

Mediante escrito con fecha de 5 de noviembre de 2012, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1089, 1114, 1120, 1123, 1255 a 1258, 1261, 1274, 1277, 1445, 1461, 1500 y 1790 del Código Civil; y 9.2 y 51.6 de la Ley Hipotecaria.

1. Debe decidirse en este expediente si, constando ya inscrito en el Registro el dominio de varias fincas a favor de la sociedad compradora calificadas en ese momento como rústicas y agrupadas en el mismo documento por la compradora por haber hecho constar en el contrato de compraventa con carácter real que se trata de venta con objeto determinado (el conjunto de las fincas sin exclusión) y por un precio cierto, puede ahora inscribirse una escritura de concreción del objeto de la compraventa anteriormente realizada, basada en la obligación que se pactó como personal en dicha escritura por parte de la compradora de transmitir la porción de finca que se determinase en su día como urbana a los vendedores, con las manifestaciones que se expresan en la citada escritura de concreción de objeto y con la escritura de aclaración en cuanto a la causa que también se presenta.

El registrador, en su nota de calificación entiende que no es posible inscribir la finca ahora concretada como urbana sin expresar la causa de la adquisición que se formaliza en la escritura que se califica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1274 del Código Civil, que literalmente transcribe en dicha nota calificadora, añadiendo que la pretendida resolución parcial de compraventa conlleva prestación a cargo de una de las



partes (la entidad «Inmoavance, S.L.» Unipersonal), y ninguna a cargo de la otra parte (los cónyuges vendedores).

Por su parte, el notario recurrente entiende que procede la inscripción planteando en el escrito de recurso la existencia de una condición suspensiva para los vendedores y resolutoria para la entidad compradora respecto a la porción que se determina como urbana.

2. A la vista de la nota calificadora y de las alegaciones del recurrente, se plantea el problema de si existe una causa suficiente y precisa de la transmisión o restitución por parte de la anterior compradora a favor de los vendedores, a efectos de la inscripción de la finca a favor de éstos.

Uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario es el que puede denominarse principio de consentimiento causal, según el cual y a diferencia del sistema alemán, es requisito de inscripción de cualquier desplazamiento patrimonial que exista causa de la transmisión y que sea verdadera y lícita, y además, que esté correctamente expresada en el título, sin imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades, pues el registrador debe calificar la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de éstas y de los asientos del Registro (cfr. artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria), estando los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria) y teniendo los mismos la presunción de exactitud de existencia y pertenencia del derecho inscrito en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), siendo diferentes los efectos de la inscripción según la clase de causa del negocio (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria). Por todo ello, debe expresarse en el acta de inscripción «el título genérico de la adquisición» (artículo 51 regla 10.ª del Reglamento Hipotecario), es decir, la causa de la misma.

Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el citado principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el necesidad de expresión en el documento y en la inscripción, la causa de la adquisición, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la causa. Así, la Resolución de 12 de marzo de 1930 ya advirtió que es insuficiente expresar la adjudicación de una finca por partes iguales a los cuatro hijos, porque dicho concepto es muy amplio y puede depender de causas jurídicas muy diversas. La Resolución de 29 de julio de 1931 declaró que, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de un derecho real, no cabe la inscripción traslativa de dominio, por faltar el requisito esencial de la causa. Numerosas Resoluciones posteriores se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de atribuciones de bienes gananciales o privativos (Resoluciones de 10 de marzo y 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 27 de octubre de 1992 y 11 de junio de 1993, entre otras). Las Resoluciones de 18 de octubre de 1989 y 19 de enero de 1994 exigieron la expresión de la causa para la inscripción de reconocimientos de dominio. La Resolución de 2 de noviembre de 1992 también recordó que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar cumplir con la función calificadora en su natural extensión, y, después, practicar debidamente los asientos que procedan».

3. En el presente caso, consta inscrito el dominio de la finca en su totalidad a favor de la entidad compradora en virtud de la escritura de compraventa del año 2005 con la tradición instrumental del artículo 1462.2.º del Código Civil, consignada en forma expresa, sin ninguna salvedad respecto al objeto de la compraventa, que es la totalidad de las fincas, sin que se hiciera constar en el Registro lógicamente un pacto calificado como obligación personal de la compradora que consistía en transmitir una porción de finca cuando se acreditase que tenía la condición de urbana, pero sin que las manifestaciones sobre esa obligación personal en la escritura de compraventa alteraran el objeto de la compraventa, según se dijo de forma expresa y clara por ambas partes contratantes y sin

que se pactase tampoco ninguna condición suspensiva ni resolutoria, por lo que la adquisición del dominio de la totalidad de las fincas se produjo a favor de la compradora sin limitación alguna, tal como resulta de los asientos del Registro, cuya rectificación tampoco se solicita.

La necesaria expresión de la causa en la adquisición a favor de los vendedores no se produce en este caso con la claridad necesaria, sino a través de una serie de ambigüedades y declaraciones confusas e incluso contradictorias con el negocio de compraventa originariamente realizado.

4. Por una parte, en la escritura de concreción de objeto y segregación que se presenta a inscripción, se producen algunas incoherencias o contradicciones, pues se dice que la restitución de la finca a las vendedoras no supone traspaso posesorio alguno ni tampoco transmisión de propiedad porque se dice no se produjeron en su día con motivo de la compraventa ya inscrita ni el traspaso de posesorio ni la transmisión de la propiedad en cuanto a la porción urbana. Ahora bien, estas declaraciones no son inscribibles pues contradicen claramente lo que se pactó en el contrato de compraventa, pues el objeto de ésta fue la transmisión de la totalidad de los terrenos que en ese momento eran de naturaleza rústica, ya que la calificación de finca urbana devino con posterioridad a la compraventa, por lo que en el momento de la compraventa, tal como se dijo expresamente, hubo transmisión de propiedad de la totalidad de las fincas descritas como rústicas en cuanto a la totalidad de su superficie y también hubo la tradición instrumental de las mismas, según expresamente se dijo en la escritura conforme al artículo 1462.2.º del Código Civil.

Constituye igualmente una imprecisión e incluso una contradicción con lo que anteriormente se pactó y consta en el Registro, decir en la citada escritura de concreción de objeto que la misma constituye un acto de determinación del objeto de la compraventa en su día realizada, una vez conocida con precisión la porción urbana, afirmando que el objeto estaba inicialmente indeterminado, pero que era determinable. Esta explicación o manifestación no puede tampoco inscribirse, pues el objeto de la compraventa quedó perfectamente determinado en el momento de su celebración, tal como resulta de los términos de la escritura, pues, además, si no hubiera sido así, el dominio de la finca transmitido por la compraventa no hubiera podido inscribirse en el Registro por indeterminación del objeto, pero no fue así según se declaró expresamente por todos los interesados, que no pueden ir ahora contra sus propios actos, ni contra los asientos del Registro sin que sean objeto de rectificación por los mecanismos adecuados.

5. En la posterior escritura de aclaración de la de concreción de objeto, que también se presenta a inscripción, no se resuelve el problema de clarificación de la causa, pues por una parte, da lugar a una acumulación de declaraciones sobre la causa, las que se expresaron en la escritura de concreción de objeto y las que se hacen en la escritura de aclaración, sin especificar qué es lo que se mantiene vigente en una y otra, pues en la escritura de aclaración no se declaran ineficaces las expresiones que se vierten en la previa escritura de concreción de objeto a las que antes se ha hecho referencia, sino que únicamente se pretende incidir en la existencia de la causa del negocio, pero sin precisarla tampoco debidamente, pues se dice que la causa es el título de compraventa y una resolución parcial convenida de la misma.

Ahora bien, el título de la compraventa anterior no es expresión clara de la causa, porque el título de compraventa sólo puede servir de causa para la transmisión realizada en su día a favor de la entidad compradora, pues el pacto que se estipuló en la misma constituía una mera obligación personal de transmisión cuando se acreditase que alguna porción tenía naturaleza urbana. Y en cuanto a una pretendida resolución parcial convenida, a la que también se alude en la citada escritura de aclaración, no se especifica cuál es la causa de esa resolución parcial convenida, sin que pueda confundirse la necesidad de expresar la causa objetiva de la transmisión a favor de los vendedores con la mera constancia de unos motivos personales.

6. En el escrito de recurso, el notario autorizante trata de buscar la existencia de una condición suspensiva o resolutoria en el primitivo contrato de compraventa, lo que

una vez acreditado el hecho futuro e incierto en que consiste toda condición, sería determinante de la justificación de la adquisición o pérdida de los derechos correspondientes, sin necesidad, en tal caso, de plantear la causa de la adquisición a favor de los vendedores, pues ésta vendría determinada por la automática consecuencia del cumplimiento de la condición que se pretende.

Pero no es suficiente que el notario recurrente declare en el escrito de recurso que se constituyó en este caso una condición, pues no resulta tal constitución ni en la escritura de compraventa otorgada en su día, que sólo recoge una transmisión pura sin condición alguna, ni tampoco se expone en la escritura de concreción de objeto y en la de su aclaración la restitución como basada en el cumplimiento de una pretendida condición resolutoria. Las condiciones, tanto suspensivas como resolutorias, son elementos accidentales del negocio, que han de constar expresamente pactados en la escritura, teniendo en cuenta los efectos que se asignan a las mismas, que no se pueden presumir.

Y además, las condiciones suspensiva y resolutoria son determinantes, según el artículo 1114 del Código Civil, de la adquisición o pérdida de los derechos, respectivamente. Pero ocurre que en el presente caso, no se estableció ninguna limitación para la adquisición de los derechos, de tal manera que la entidad compradora adquirió desde luego en la escritura de compraventa inscrita las fincas rústicas compradas y entregadas en su totalidad.

Tampoco se estableció ninguna condición resolutoria, pues a ella no equivale una obligación o compromiso personal de transmisión cuando se produjera un hecho futuro. Las condiciones, tanto suspensivas como resolutorias, por su incidencia en la adquisición o pérdida de los derechos según el citado artículo 1114, tienen trascendencia real, por lo que no pueden equipararse a ellas unos compromisos meramente personales u obligacionales. Por otra parte, las condiciones tienen un efecto automático o «*ipso iure*» cuando se produce el suceso futuro e incierto del que se hace depender la transmisión, lo que en este caso no se pactó así, sino que se trataba de un pacto o compromiso personal u obligacional que habría de cumplir en el futuro en virtud de una transmisión a favor de los vendedores. La imposición de esa obligación o compromiso personal de transmisión, demuestra que la devolución no se producía de modo automático, como ocurre en las condiciones. En fin, las condiciones dan lugar a efectos retroactivos en caso de cumplimiento de las mismas, según resulta de lo dispuesto en el artículo 1120 del Código Civil, y no hay rastro en la escritura de compraventa, que se dice que es el título o causa, en este caso, de esa retroactividad, que tampoco tendría fundamento, pues habiéndose producido la adquisición definitiva de la propiedad de las fincas por parte de la entidad compradora con carácter real, no hay base para entender que se haya de borrar retroactivamente dicha adquisición cuando la porción de finca adquiere el carácter o naturaleza urbana, máxime cuando en el momento de la escritura de compraventa se produjo la venta de las fincas como rústicas, tal como eran entonces y perfectamente determinado el objeto de la compraventa de las mismas, sin perjuicio de la ulterior realización de otros actos futuros con efectos a partir del momento en que dichos actos se produjeran y no antes y, por tanto, no por vía de la constitución de condiciones suspensivas o resolutorias.

7. En cuanto a la declaración de «resolución parcial convenida» que se contiene en la escritura de aclaración de causa de la de concreción de objeto, tampoco puede considerarse como un supuesto de mutuo disenso, a lo que parece invitar la expresión «resolución parcial convenida», pues esto requeriría una formulación expresa, que no se ha producido en tal sentido, ni se aviene la transmisión o devolución con los efectos o consecuencias del mutuo disenso, que son las respectivas devoluciones de las contraprestaciones recibidas en la proporción correspondiente, nada de lo cual tiene que ver con un supuesto como el presente, en que no hay adición ni reducción de precio, según declaración de voluntad de todos los interesados.

8. De lo anteriormente expuesto resulta que en las escrituras presentadas, tanto la primitiva de compraventa, como la de concreción del objeto y la de aclaración de la causa, no resulta suficientemente expresada la causa de la transmisión, devolución o restitución

de la porción ahora calificada como urbana, a favor de los anteriores vendedores, o al menos no suficientemente aclarada, sin perjuicio de que haya algún dato que permitiría con una mayor puntualización mediante la correspondiente declaración de voluntad de los interesados, dar una justificación causal al acto realizado.

9. Pero también hay que señalar que la nota calificadora del registrador tampoco es lo suficientemente precisa pues parte de que sólo existen las tres causas señaladas en el artículo 1274 del Código Civil, sin tener en cuenta que puede haber otras causas distintas, y desde luego diferentes de la que pueda consistir en la fijación de un precio que hubieran ahora de pagar necesariamente los vendedores, pues no resulta obligado llegar a esa conclusión, si la causa de la transmisión o restitución no es la de un contrato oneroso conmutativo, sino de otro tipo.

Así por ejemplo, dentro de los negocios onerosos, no sólo están los conmutativos en que existe la reciprocidad de dos prestaciones, la de entregar una cosa a cambio de un precio, sino que también se admiten los negocios aleatorios, que en principio, y salvo posibles excepciones, son también onerosos, si bien la causa la constituye no una contraprestación en forma de precio, sino el «aleas» y el riesgo o la incertidumbre sobre la prestación o prestaciones de una u otra parte, o de ambas.

Los contratos aleatorios se definen en el artículo 1790 del Código Civil del modo siguiente: «Por el contrato aleatorio, una de las partes, o ambas recíprocamente, se obligan a dar o hacer alguna cosa en equivalencia de lo que la otra parte ha de dar o hacer para el caso de un acontecimiento incierto, o que ha de ocurrir en tiempo indeterminado». Seguidamente, el Código Civil regula una serie de contratos aleatorios, como son el contrato de alimentos, el de juego y apuesta y el de renta vitalicia, siendo también aleatorio el contrato de seguro. Precisamente por estas enumeraciones legales de los contratos aleatorios, se ha planteado si cabe o no que existan además de los reconocidos expresamente, otros contratos aleatorios atípicos. Desde el punto de vista civil, no debe haber ningún problema según ha reconocido la jurisprudencia del Tribunal Supremo. En tal sentido se pronuncian las Sentencias de 30 de diciembre de 1944 y 15 de febrero de 1957 frente al obiter dictum contrario de la Sentencia de 27 de junio de 1906, asimismo, la Sentencia de 19 de octubre de 1959 dice que «una corriente doctrinal muy autorizada entiende que la enumeración que el Código hace de los contratos aleatorios no debe ser considerada como limitativa, pues existen otros contratos de suerte no comprendidos en ella». Y desde el punto de vista registral, tampoco puede haber ningún problema, cuando el artículo 7 del Reglamento Hipotecario permite que los derechos puedan surgir de cualquier acto o contrato de trascendencia real, que sin tener nombre propio en derecho, modifique desde luego o en lo futuro, cualquier derecho real.

Los contratos aleatorios no pueden confundirse con los que están sujetos a condición, pues en aquéllos la incertidumbre no afecta a la existencia del contrato sino a las prestaciones derivadas del mismo o a su cuantía, mientras que en caso de condición, ésta afecta a la eficacia del contrato y a la adquisición o pérdida de los derechos reales.

10. En el presente caso, nada podría objetarse ante la documentación presentada, si los interesados hubieran reconocido como causa de la transmisión, devolución o restitución de la porción urbana, la idea de que la transmisión derivada del cumplimiento del compromiso u obligación personal de la parte compradora respondía a una causa aleatoria. Lo que ocurre es que la mera obligación o compromiso personal pactado en la primitiva escritura de compraventa no constituye por sí sola título material determinante de una mutación o cambio real. Por tanto, la mera celebración de un contrato aleatorio no siempre supone un acto o contrato de trascendencia real, especialmente cuando no lleva consigo la transmisión o desplazamiento patrimonial de bienes de un patrimonio a otro o mientras no lleve consigo tal desplazamiento y sea un pacto meramente personal. Ahora bien, una vez que se produce tal desplazamiento patrimonial a partir de la desaparición de la incertidumbre, ya hay base para entender que tal desplazamiento, en cumplimiento de un contrato aleatorio, es acto inscribible. El mero contrato personal u obligacional no puede servir de título material inscribible. Pero dicho contrato complementado por el cumplimiento del hecho aleatorio que produce desplazamiento patrimonial de un bien

inmueble, sí constituye acto inscribible, o más correctamente, causa material adecuada para la inscripción del desplazamiento del dominio.

Un pacto o contrato aleatorio se basa en una incertidumbre sobre la prestación que se prevé para el futuro, sin alterar o rectificar el contrato de compraventa ya realizado, sino con relación a una futura transmisión. Las consecuencias de la incertidumbre en un contrato aleatorio respecto a las prestaciones correspondientes puede pactarse para las dos partes o para una sola de ellas. Afecta a las dos partes, cuando puede resultar una pérdida o una ventaja para una u otra parte, según se dé o no el hecho futuro e incierto que se estipula en el contrato aleatorio. Así por ejemplo, si se entendiese que el pacto o compromiso personal de futura transmisión pactado en la compraventa originaria, y ahora cumplimentado, responde a un contrato aleatorio, la incertidumbre podría afectar tanto a los vendedores como a la compradora, pues si se hubiera acreditado en el futuro que no había ninguna porción urbana entre las fincas transmitidas, la ganancia sería para la compradora, que no tendría que transmitir o devolver ninguna porción. Pero si, como aquí ha sucedido, se acredita que existe una porción urbana, la ganancia es para los vendedores, que recibirían la porción urbana sin tener ya que pagar ningún precio adicional por ello. De todos modos, en los contratos aleatorios juegan varios elementos en que no siempre es fácil determinar la ganancia o la pérdida concreta, pues puede depender de varias circunstancias. Pero en cualquier caso, si se hubiera configurado expresamente dicho compromiso obligacional de transmisión como pacto aleatorio o se aclarara ahora que se trata de una transmisión derivada de un contrato aleatorio, podría quedar justificada la falta de adición o reducción del precio de la compraventa, pues el «aleas» constituye la causa del contrato aleatorio y en consecuencia de la transmisión realizada, sin necesidad de ningún precio complementario.

11. Lo que ocurre es que en el presente caso, nada se ha dicho acerca de esa posible causa aleatoria, que sólo por declaración de las partes y bajo su decisión y responsabilidad, podría consignarse como causa en el Registro, ni tampoco se ha expresado que, como consecuencia del cumplimiento del pacto aleatorio, se otorga la transmisión, restitución o devolución de la porción urbana a favor de los vendedores. El artículo 609 del Código Civil configura como modo de adquisición ciertos contratos más la tradición. En el presente caso, constando producida la adquisición de la totalidad de las fincas como rústicas a favor de la compradora con dominio inscrito en el Registro sin salvedad alguna, el título traslativo o desplazamiento patrimonial a favor de los vendedores tendría que incluir la justificación expresa de una causa adecuada, seguida de la tradición o entrega, es decir, habría que expresar como causa justificativa del cumplimiento del compromiso personal, en su caso, una causa aleatoria, y como justificación de la transmisión, devolución o restitución, el desplazamiento patrimonial de la porción urbana a favor de los vendedores en la misma proporción en que fueron dueños. Todo ello con la finalidad de que en el Registro figurase una causa de la adquisición conforme exige el artículo 51.10.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, en concordancia con los preceptos anteriormente expresados.

12. No corresponde a esta Dirección General dictar de modo concreto o específico a las partes la causa de la adquisición en el caso concreto planteado, sino resolver si las manifestaciones y expresiones que constan en la escritura de concreción de objeto y de aclaración, que se presentan junto con el primitivo título de compraventa en que consta el pacto o compromiso obligacional de transmisión, cumplen o no el requisito de expresión de una causa existente, verdadera, y determinada, sin ambigüedades, ni contradicciones, sin perjuicio de poder apuntar, a título meramente informativo, una posibilidad que no excluye otras sobre la expresión de la causa en forma adecuada, para facilitar la subsanación del defecto, pero sin sustituir a las partes en ese cometido y en esa responsabilidad.

Y al propio tiempo, tampoco corresponde a la Dirección General decir cómo ha de redactarse un asiento, sino resolver acerca de si la nota calificadora está correctamente extendida, en todo o en parte. Y en este caso, la calificación registral debe revocarse en cuanto a la exigencia de que necesariamente ha de existir un precio adicional como

contraprestación a la entrega u otra de las causas gratuita o remuneratoria del artículo 1274 del Código Civil, pero debe confirmarse en cuanto a la exigencia de la que la causa de la transmisión se exprese adecuadamente, lo que no ocurría en el presente caso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar sólo parcialmente la nota calificadora en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho de la presente resolución.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.