

Si se practica la nota marginal que recoge la subrogación en los términos que se solicita, resulta que, según el Registro, y con eficacia para terceros, se ha cambiado el importe de la obligación sin modificarse la responsabilidad hipotecaria, y englobando en la misma conceptos, en principio, irreconciliables. Teniendo en cuenta que el propio artículo 5 citado establece que no serán objeto de calificación las cláusulas inscritas del préstamo hipotecario que no se modifiquen, considero que al existir una modificación, el Registrador debería calificar, y por eso, me sorprende la decisión de la DGRN, y no comprendo cómo puede admitir la inscripción de una subrogación que altera la responsabilidad hipotecaria y pone en entredicho el principio de especialidad registral, pilar del sistema hipotecario, complemento del principio de publicidad, al que perfecciona, pues contribuye a garantizar la autenticidad de lo publicado por el Registro, con el pretexto de que eso es el desenvolvimiento futuro del derecho de hipoteca, sobre el cual el Registrador no debe calificar en este momento. ¿No debería entonces permitir, asimismo, la inscripción, por ejemplo, de una hipoteca de máximo sin que *a priori* resulte ni siquiera determinable en sus líneas fundamentales la obligación, confiando que se hará en un momento posterior? También sería el desenvolvimiento posterior del derecho, pues confía que llegado el vencimiento o ejecución, los datos necesarios para acreditar la obligación se aportarán y, sin embargo, en este caso, el Registrador no inscribiría ese crédito hipotecario por indeterminación total de la obligación.

Lo que quiero poner de relieve, y para concluir, es que me parece exagerada la Resolución de la DGRN porque, a mi juicio —que probablemente no sea el más acertado— antepone el cumplimiento de unos requisitos formales al cumplimiento del principio de especialidad registral.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

GANANCIALES. LIQUIDACION. CESION EN PAGO: CAUSA SUFICIENTE.— LA ADJUDICACION DE UN BIEN PRIVATIVO EN PAGO DE UNA DEUDA ES CAUSA SUFICIENTE DE LA TRANSMISION A EFECTOS DE LA INSCRIPCION, AUNQUE LA DEUDA NO APAREZCA PLENAMENTE JUSTIFICADA, CUESTION QUE EXCEDE DEL AMBITO DE LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR. (RESOLUCIÓN DE 9 DE JUNIO DE 2001. BOE DE 13 DE JULIO DE 2001.)

RESOLUCION de 9 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Banyeres de Mariola, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 2, don Francisco Borrueal Otín, a inscribir una escritura de liquidación de gananciales con cesión de vivienda, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Banyeres de Mariola, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 2, don Francisco Borrueal Otín, a inscribir una escritura de liquidación de gananciales con cesión de vivienda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—El 1 de julio de 1998, mediante escritura autorizada por el Notario de Banyeres de Mariola, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, los cónyuges, don G. H. F. Q. y doña P. R. I., separados judicialmente según expresaron, procedieron a liquidar la sociedad de gananciales, previo inventario de su activo y pasivo, verificando las adjudicaciones que en la escritura se contienen, deviniendo el esposo, tras la liquidación, en deudor personal de la esposa por la cantidad de 8.350.000 pesetas. Al objeto de satisfacer a la esposa la cantidad adeudada, el marido cedió a ésta el pleno dominio de la vivienda de su propiedad que se describe en la citada escritura, por el precio de 20.000.000 de pesetas, de los cuales 8.350.000 eran la deuda que se da por pagada; 3.325.000 pesetas era el capital pendiente del préstamo hipotecario que grava la mencionada vivienda y cuyo pago asume la cesionaria, y la cantidad restante de 8.325.000 pesetas, el esposo reconoció tenerlas recibidas, habiéndolas pagado la esposa con cargo a un préstamo personal cuya identificación se hace en la escritura.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, respecto de la finca número 1 del apartado III, del inventario, única de esta demarcación registral, y en su lugar tomada anotación de suspensión por el término legal, según la anotación letra A, folio 160 del tomo 1.897-1.812, finca 34.239-N, al haber sido solicitada por doña P. R. I., mediante una instancia que ha sido archivada al haberse observado el defecto subsanable de «que con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales, el marido cede a la esposa una finca propiedad privativa del mismo, porque la causa de la referida transmisión aparece como vaga, incierta e indeterminada, y no de manera indubitada, como se deduce del artículo 1.274 y siguientes del Código Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996 y 16 de octubre de 1998, pudiéndose dar en consecuencia, además, un exceso de adjudicación que debería tributar por el Impuesto de Donaciones. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha de esta nota por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que se presentará en este mismo Registro en los términos establecidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Madrid, 24 de febrero de 1999.—El Registrador. Firma ilegible».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que no se entiende por qué la nota de calificación tacha la causa de la cesión realizada de «vaga, incierta e indeterminada». Es evidente que en la escritura se instrumenta una cesión a título oneroso y que la misma tiene una triple contraprestación: a) la extinción de la deuda que contra el cedente resulta de la liquidación de la sociedad de gananciales habida con la cesionaria; b) la asunción por parte de la cesionaria de la deuda que resulta del préstamo hipotecario que la grava la vivienda transmitida y en el que se subroga, y c) un precio que el cedente confiesa recibido de la cesionaria con anterioridad al otorgamiento de la escritura calificada. Que en la escritura se expresa con carácter explícito, cierto y determinado, en qué consiste la prestación de la otra parte, que se integra por los tres conceptos mencionados (ex art. 1.274 del Código Civil). 2. Que las Resoluciones de 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996 y 16 de octubre de 1998, se refieren a supuestos de hecho que no guardan analogía con la escri-

tura calificada. 3. Que el Registrador no aporta razones que sustenten la afirmación de que la causa de la cesión de la vivienda aparece «vaga, incierta e indeterminada». Que no se alcanza a entender que otras determinaciones se precisarían para que el Registrador juzgara la causa suficiente para practicar la inscripción. 4. Que el Registrador también alega, sin justificar, que pudiera darse «en consecuencia, además, un exceso de adjudicación que debería tributar por el Impuesto de Donaciones». Que siguiendo en nuestro ordenamiento jurídico y el principio general de la autonomía de la voluntad (art. 1.255 del Código Civil) y particular de libertad de contratación entre cónyuges (art. 1.323), no es aceptable ni la nota de calificación, ni los hipotéticos argumentos en que puede sustentarse y, mucho menos, la conjetura de una transmisión lucrativa, habida cuenta que en nuestro sistema la gratuidad es sólo y siempre una excepción, no presumible, y que en la escritura se excluye expresamente, detallando la contraprestación que convierte aquella transmisión en onerosa.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que los esposos, aprovechando la liquidación de gananciales, realizan una operación complementaria. Mediante la expresión de su libre voluntad articulan un negocio oneroso de transmisión de un bien privativo del marido a la mujer. Que para ello en el apartado a) enuncian una serie de créditos de la sociedad de gananciales contra el esposo, que según la escritura asciende a la cantidad de quince millones de pesetas. Dice la escritura que se incluyen en este apartado el importe actualizado de las cantidades adeudadas por razón de la vivienda de carácter privativo del compareciente, la cual ha constituido el domicilio familiar desde la fecha de celebración de su matrimonio hasta su reciente separación judicial. La escritura continúa diciendo que si bien resulta difícil, si no imposible, la exacta cuantificación del importe actualizado de tales créditos, por múltiples razones, relativas tanto al espacio temporal, en que se han producido los gastos que los han motivado a las numerosas partidas que lo integran (pago de las cuotas del préstamo hipotecario concedido al cónyuge propietario para la adquisición de la vivienda, contribuciones urbanas, gastos de conservación, de reforma y mejora), a la dificultad de fijar el más adecuado criterio de actualización, y a la circunstancia de no haberse llevado una contabilidad de los mismos. Que la redacción de la cláusula no puede ser más vaga, confusa e indeterminada, totalmente contraria a los principios que rigen el Registro de la Propiedad, y precisamente por razón de este crédito vendrá la primera partida del pago del bien cedido. Que de haber tenido acceso al Registro dicha cláusula, podría haber tenido acceso un acto nulo o anulable. El tercero contratante no podría saber con claridad cuál era su protección. Que se cede una vivienda privativa del marido, que ha sido domicilio conyugal más de quince años y por este motivo no se adeuda al mismo absolutamente nada por ningún tipo de contraprestación, y todas las demás partidas del crédito a favor de la sociedad de gananciales son profusas, difusas y confusas y son contrarias a los intereses del marido. Que el Registrador no puede comprobar si el contrato oneroso formado de tal manera por la libre voluntad de los cónyuges, exige una equivalencia de las prestaciones de los contratantes. Que se sospecha que puede haber un exceso de adjudicación a favor de la mujer por no estar probado de manera cierta e indubitada este crédito y el Registrador, cumpliendo con su obligación, advierte esa posibilidad de exceso que tendría que tributar por el Impuesto de Donaciones, como tiene determinado la Dirección General de los Registros y del

Notariado y por la aplicación del principio general establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Que las Resoluciones citadas en la nota se refieren a la causa en contratos entre cónyuges. De dichas Resoluciones citadas y de las de 10 de marzo y 14 de abril de 1989 y 7 y 26 de noviembre de 1992, se puede sacar una doctrina común. Que lo que ocurre en el presente caso es que no se precisan debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación verificado y específicamente su causa (arts. 1.261-3.º y 1.274 y siguientes del Código Civil). Que la exacta especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda cumplir con la función calificadora en su natural extensión y después practicar debidamente los asientos que procedan (vid. arts. 9 de la Ley Hipotecaria, 51 y 193-2.º del Reglamento Hipotecario). Que hay que tener en cuenta el diferente alcance de la protección que nuestro Registro de la Propiedad dispensa en función de la onerosidad o gratuidad de la causa del negocio inscrito (vid. art. 34 de la Ley Hipotecaria). Que hay que precisar por último, la Resolución de 15 de marzo de 1999.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en la que impone de la Resolución de 15 de marzo de 1999, que corrobora la tesis mantenida por el Registrador en la nota de calificación impugnada, la cual es acertada y ajustada a derecho.

VI. El Notario apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que lo que se defiende es que la causa se expresa con toda claridad en el documento calificado y que la expresión de la misma cumple con las exigencias del Código Civil y de la Resolución de 15 de marzo de 1999. 2. Que tanto el Registrador como el auto presidencial comprenden que la causa se expresa y que es onerosa y que la libre voluntad de los cónyuges puede generar un contrato oneroso. Que lo que no parece que se acepta es que se acredite la realidad de la causa. 3. Que, en definitiva, da la impresión que tanto en la calificación como en el auto presidencial se está exigiendo un nuevo requisito en relación con la causa que no exige ni el Código Civil ni la Dirección General, y es que se acredite la realidad de las contraprestaciones, circunstancia que sólo se exige por la ley en materias específicas. 4. Que excede de la calificación registral «comprobar la equivalencia de las particiones». 5. Que en la escritura calificada se cumplen más que sobradamente en relación con el crédito los requisitos civilmente exigibles para que pueda operar como causa parcial de un desplazamiento inmobiliario. 6. Que, por último, hay que añadir la ambigüedad de la nota de calificación.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.261 y 1.274 a 1.277 del Código Civil, así como las Resoluciones de esta Dirección General, de 16 de octubre de 1998 y 15 de marzo de 1999.

1. Son hechos relevantes para la Resolución del presente recurso, los siguientes:

Se presenta en el Registro una escritura de liquidación de sociedad de gananciales como consecuencia de una separación judicial. Como resultado de las operaciones liquidatorias, el esposo resulta deudor de la esposa en una cantidad que asciende a ocho millones trescientas cincuenta mil pesetas. Al objeto de satisfacer dicha deuda, aquél cede a ésta un piso de propiedad

privativa que se valora en veinte millones de pesetas, de cuya suma: a) ocho millones trescientas cincuenta mil pesetas constituyen la deuda que se da por pagada; b) tres millones trescientas veinticinco mil es el capital pendiente del préstamo hipotecario que grava la mencionada vivienda, y cuyo pago asume la cesionaria, y c) en cuanto a la cantidad restante de ocho millones trescientas veinticinco mil pesetas declara el esposo recibidas, habiéndolas pagado la esposa con cargo a un préstamo personal cuya identificación se hace en la escritura.

El Registrador suspende la inscripción de la finca anterior porque «la causa de la transmisión aparece como vaga, incierta e indeterminada».

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El Notario apela el Auto presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. El contrato por el que se produce el traspaso de la propiedad del bien es una dación en pago de deudas perfectamente admitido en nuestro Derecho, tanto en su faceta de modo de extinción de las obligaciones, como en su aspecto de contrato traslativo del dominio y asimilable a la compraventa, por lo que la causa consta explícitamente en el contrato. El hecho de que la deuda no aparezca plenamente justificada cae fuera del ámbito de la calificación del Registrador, que no tiene por qué entrar en averiguaciones sobre si son ciertos o no los hechos que exponen los contratantes y que, en afirmación de éstos, dieron origen a la deuda que ahora se extingue.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 9 de junio de 2001.— La Directora general, *Ana López-Monís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

COMENTARIO

La doctrina de la Resolución objeto de comentario se centra en que *«el contrato por el que se produce el traspaso de la propiedad del bien es una dación en pago de deudas perfectamente admitido en nuestro Derecho, tanto en su faceta de modo de extinción de las obligaciones, como en su aspecto de contrato traslativo de dominio y asimilable a la compraventa, por lo que la causa consta explícitamente en el contrato. El hecho de que la deuda no aparezca plenamente justificada cae fuera del ámbito de la calificación del Registrador, que no tiene por qué entrar en averiguaciones sobre si son ciertos o no los hechos que exponen los contratantes y que, en afirmación de éstos, dieron origen a la deuda que ahora se extingue»*.

En la Resolución objeto de comentario se parte de la existencia de una separación judicial entre los cónyuges, quienes al liquidar su sociedad de gananciales, previo inventario de su activo y pasivo, el esposo se convierte en deudor personal de su ex-esposa por la cantidad de 8.350.000 pesetas. A fin de satisfacer a la esposa la cantidad adeudada, el marido cedió el pleno dominio de la vivienda de su propiedad por el precio de 20.000.000 de pesetas, de los cuales 8.350.000 eran la deuda que se da por pagada, 3.325.000 pesetas

era el capital pendiente de préstamo hipotecario que grava la referida finca y cuyo pago asume la cesionaria, y la cantidad restante el esposo reconoció tenerlas recibidas, habiéndolas pagado la esposa con cargo a un préstamo personal cuya identificación se hace en la escritura.

El Registrador deniega la calificación de la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales en base a la existencia de una *operación complementaria* a dicha operación particional. («Mediante la expresión de su libre voluntad, los ex-cónyuges articulan un negocio oneroso de transmisión de un bien privativo del ex-marido a la ex-mujer».)

La postura del Registrador es muy coherente: suspende la inscripción de la finca porque *la causa de la transmisión aparece como vaga, incierta e indeterminada, totalmente contraria a los principios que rigen el Registro de la Propiedad, y precisamente por razón de ese crédito vendrá la primera partida del pago del bien cedido.*

El Registrador entiende que el tercero contratante no podría saber con claridad cuál era su protección, puesto que se cede una vivienda privativa del marido, que ha sido su domicilio conyugal más de quince años, y por ese motivo no se adeuda al mismo absolutamente nada por ningún tipo de contraprestación, y todas las demás partidas del crédito a favor de la sociedad de gananciales, son profusas, difusas y confusas, y son contrarias a los intereses del marido. A su juicio no puede comprobar si en el contrato oneroso formado de tal manera por la libre voluntad de los cónyuges, se exige una equivalencia de las prestaciones de los contratantes y sospecha que puede haber un exceso de adjudicación a favor de la mujer por no estar probado de manera cierta e indubitada ese crédito.

En definitiva, su postura se mantiene sobre la base de que *no se precisan debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación verificado y específicamente su causa* (arts. 1.261-3.º y 1.274 y sigs. del Código Civil), pues la especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo por:

- Exigirlo el principio de determinación registral.
- Ser presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda cumplir su función calificadora en su natural extensión y posteriormente practicar los asientos.
- El diferente alcance de la protección que nuestro Registro de la Propiedad dispensa en función de la onerosidad o gratuidad del negocio.

La postura contraria es la mantenida por el Notario, quien aduce que la causa se expresa con toda claridad en el documento calificado, y que ésta es onerosa, puesto que la libre voluntad de los cónyuges puede generar un contrato oneroso, y lo que no parece que se acepta es la *realidad de la causa*, o más concretamente que se acredite la realidad de las contraprestaciones, circunstancias que sólo se exigen por la ley en materias específicas y que *excede de la calificación registral comprobar la equivalencia de las particiones.*

La doctrina de la presente Resolución tiene diversos puntos que son dignos de comentario por su interés y, en algunos aspectos, por su escaso tratamiento jurisprudencial y doctrinal:

- La causa en los actos traslativos, y en concreto en la partición del régimen económico-matrimonial (liquidación de la sociedad de gananciales). Su importancia.

- La equivalencia de las particiones y su exceso de la calificación registral.
- La dación en pago y el traspaso de la propiedad. La asimilación de la dación y la compraventa.
- La dación en pago y la extinción de las obligaciones.

En primer lugar cabe destacar que toda atribución, todo desplazamiento patrimonial, todo enriquecimiento debe fundarse en una justa causa, de no ser así, el atributario debe restituir al atribuyente el valor del enriquecimiento, pues nadie debe enriquecerse torticeramente en provecho o daño de otro.

En nuestro caso, la causa del desplazamiento se centra en la disolución del régimen de gananciales propiciado por la previa separación judicial de los cónyuges. Estos han procedido a liquidar sus bienes y adjudicarlos. Particiones que deben ser equivalentes, de ahí que entre las operaciones de liquidación se proceda a hacer el inventario del activo y del pasivo de la sociedad, a fin de proceder a su avalúo (incrementos, plusvalías..., disminuciones, minusvalías...).

En la calificación, el Registrador sólo debe tener en cuenta que se acredita la causa onerosa del contrato, sin entrar en la acreditación de la realidad de las contraprestaciones, pues no se exige ni por el Código Civil ni por la doctrina de la Dirección General de los Registros. Así, la comprobación de la equivalencia de las particiones excede de la calificación registral, la cual se debe circunscribir a la comprobación de la existencia de que en el documento público aparezcan los requisitos exigibles por el Código Civil en relación con el crédito y su causa, centrada en el desplazamiento inmobiliario.

Pero el tema más importante sobre el que sí cabe que nos detengamos reside en la dación en pago, precisamente por la afirmación concreta emanada de la doctrina de la Resolución: *es una dación en pago de deudas perfectamente admitido en nuestro Derecho, tanto en su faceta de modo de extinción de las obligaciones, como en su aspecto de contrato traslativo de dominio y asimilable a la compraventa, por lo que la causa consta explícitamente en el contrato.*

El pago satisface enteramente al acreedor y libera plenamente al deudor, determinando consecuentemente la extinción de la obligación. Aunque el pago debe consistir en la realización exacta de la prestación debida, si el deudor y el acreedor están de acuerdo, puede verificarse mediante otra prestación, ésta es la *dación en pago o datio in solutum*.

Con la *dación en pago* se trata de cumplir con una prestación en vez de con otra, razón por la que se puede dar (en pago) una cosa o transmitir (en pago) un derecho o realizar (en pago) una prestación de hacer o no hacer, distinta de la debida. En nuestro supuesto se transmite la propiedad del bien, esto es, la vivienda en pago de la existencia de una supuesta deuda del ex-marido a la nueva propietaria.

Es una figura que no está acogida expresamente en el Código Civil, sin embargo, éste la da por supuesta, aparte de que su admisibilidad se deduce en general del principio de *autonomía de la voluntad*, ya que si el cumplimiento con prestación distinta de la debida no puede ser impuesto al acreedor, ni al deudor, no hay obstáculo para admitirlo cuando lo consientan.

La *naturaleza* de la dación en pago es un verdadero pago, no una compraventa o una novación por cambio de objeto. Aunque cabe admitir el supuesto de novación modificativa al mantenerse que la primitiva obligación subsiste

plenamente, siendo exigible en su totalidad, por el acreedor, en caso de incumplimiento, por parte del deudor, del acuerdo de dación en pago (*).

La asimilación de la compraventa a la dación en pago ha sido la teoría clásica. Si el acreedor de una cantidad (el marido) consiente recibir en pago una finca, consistirá esto en una venta cuyo precio será la cantidad debida.

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

COMPRAVENTA. TRADICION INSTRUMENTAL SIN ENTREGA ACTUAL DE LA POSESION MATERIAL.—EL APLAZAMIENTO DE LA ENTREGA DE LA POSESION MATERIAL NO DESVIRTUA LA EFICACIA DE LA ESCRITURA COMO FORMA DE TRADICION INSTRUMENTAL, EXPRESAMENTE RECOGIDA EN EL PROPIO DOCUMENTO, POR LO QUE ES PROCEDENTE LA INSCRIPCION DEL DOMINIO A FAVOR DEL COMPRADOR. (RESOLUCIÓN DE 30 Y 31 DE MARZO DE 2001. BOE DE 16 DE MAYO DE 2001.)

RESOLUCION de 30 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Fernando Alonso-Mencía Alvarez, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 2, don Fernando Alonso-Mencía Alvarez, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. El 9 de julio de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Guadalajara, don Pedro Jesús González Peraba, los cónyuges don Eduardo Manuel Ruiz Muñoz y doña Francisca del Castillo Valdehita, venden y transmiten a doña M.^a Teresa Vázquez Díaz, que compra y recibe en pleno dominio el piso que se describe en la escritura. En el otorgamiento segundo se establece: «La parte compradora queda posesionada en concepto de dueña en virtud de este otorgamiento de la finca comprada, pero la posesión material de la misma no se entregará hasta el 15 de julio de 1996, en cuya fecha, totalmente desocupada y en el mismo estado de conservación en que actualmente se encuentra, se entregará la llave de ella».

II. Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Guadalajara, número dos, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de que no es un título traslativo del dominio, pues no ha habido entrega de la cosa vendida, sin que pueda entenderse, en base al artículo 1.462 del Código Civil y a lo dicho en la escritura, que en este caso, el otorgamiento de la misma equivalga a la entrega de la cosa, ya que de dicha escritura resulta claramente

(*) Resolución de 5 de junio de 1991.