

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 18 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Mo-  
nís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La  
Mancha.

**19788** *RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María García Moreno y doña Antonia Nieto Colodrero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cuatro de Córdoba, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, a cancelar determinada condición resolutoria, en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María García More-  
no y doña Antonia Nieto Colodrero, contra la negativa del Registrador  
de la Propiedad número cuatro de Córdoba, don Rafael Castiñeira Fernán-  
dez-Medina, a cancelar determinada condición resolutoria, en virtud  
de apelación de los recurrentes.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Córdoba don Manuel  
Castilla Torres el día 5 de febrero de 1991, se formalizó la compraventa  
de determinado inmueble, de cuyo precio quedó aplazado el pago  
de 348.000 pesetas (2.091,52 euros) (representado por determinadas letras  
de cambio cuya numeración se reseña), que se garantizó mediante con-  
dición resolutoria explícita, conforme a lo establecido en el artículo 1.504  
del Código Civil y en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su  
Reglamento. En dicha escritura se incluyó la siguiente estipulación: «Para  
cancelar la condición resolutoria pactada y su correspondiente inscripción  
en el Registro de la Propiedad, en cuanto a la cantidad aplazada de pago  
en la presente escritura, bastará que la parte compradora o sus dere-  
chobahientes comparezcan ante Notario y le exhiban las letras de cambio  
representativas de la cantidad aplazada, otorgando la oportuna acta nota-  
rial en que se refleje dichas cambiales, lo que desde ahora y para entonces,  
consiente expresamente la parte vendedora».

#### II

El 23 de septiembre de 1999, se presentó en el Registro de la Propiedad  
número cuatro de Córdoba una instancia firmada por los ahora recurrentes,  
en la que después de afirmar que han sido pagadas las letras de cambio  
reseñadas en la mencionada escritura de compraventa, solicitan la can-  
celación de la condición resolutoria pactada, para lo cual citan como fun-  
damento la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 13  
de marzo de 1999. El 24 de septiembre de 1999 fue retirado el documento  
por el presentante. El 16 de noviembre de 1999 comparecieron en la oficina  
del Registro las personas firmantes de dicho documento privado y se rati-  
ficaron en el contenido del mismo ante el Registrador, según consta en  
diligencia de igual fecha extendida en el mismo documento. Y el 17 de  
noviembre fue aportada la expresada instancia a la que se acompañan  
copia autorizada de la escritura de compraventa y las letras de cambio  
en ella relacionadas.

El Registrador extendió la nota de calificación siguiente: «... Denegada  
la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de  
no ser la instancia privada acompañada de los documentos antes rela-  
cionados el título adecuado para obtener la cancelación pretendida, al  
no reunir los requisitos de documento público y auténtico que exige el  
artículo 3.º de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la D.G.R. y N.  
de fechas 30 de mayo de 1980, 13 de diciembre de 1985 y 21 de julio  
de 1986, entre otras. Contra esta calificación cabe interponer recurso gub-  
ernativo en el plazo de tres meses por medio de escrito presentado ante  
este mismo Registro, dirigido al Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Supe-  
rior de Justicia de Andalucía, con apelación en su caso, a la Dirección  
General de los Registros y del Notariado, en forma y con los demás requi-  
sitos señalados en el artículo 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario,  
Redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre. Cór-  
doba, 17 de noviembre de 1999. El Registrador (Firma ilegible)».

#### III

El 23 de febrero de 2000 don José María García Moreno y doña Antonia  
Nieto Colodrero interpusieron recurso gubernativo contra la anterior cali-  
ficación, y alegaron: 1.º Que el escrito presentado en el Registro se basaba,  
fundamentalmente, en el contenido de la Resolución de esta Dirección  
General de 13 de marzo de 1999, muy reciente bastante posterior a las  
que menciona la calificación del señor Registrador; 2.º Que en dicha Reso-  
lución se pone de manifiesto que para acceder a la cancelación de la  
condición resolutoria registralmente sería suficiente que dicho hecho estu-  
viera previsto y consentido por la parte, entiéndase vendedora, que instó  
a la constitución de la misma; 3.º Que, para acceder a dicho Registro,  
son suficientes las vías que, para tal cancelación, prevé la legislación hip-  
otecaria dentro de la normativa civil, acompañando a dicho escrito los docu-  
mentos que quedaron reflejados en la escritura de compraventa, como  
era el propio original de dicha escritura y el original de las cambiales;  
y 4.º Que esa normativa civil e hipotecaria queda perfectamente reflejada  
en la Resolución referida (artículos 1255 del Código Civil; 2, 18 y 82,  
párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, y 7 y 174, párrafo 1.º del Reglamento  
Hipotecario); y sería una incongruencia manifestar, mediante acta notarial,  
con el incremento de las formalidades y el coste económico que ello supone,  
por economía doméstica, una realidad como es el pago de unas cambiales,  
perfectamente identificadas en el título, y que se presentan al señor Regis-  
trador para su examen, comprobación y veracidad, teniendo para ello auto-  
rización de la parte vendedora, que manifestó su aceptación expresa a  
que la misma fuera cancelada con la simple exhibición de dichas cambiales.

#### IV

El Registrador emitió informe en defensa de su nota con los siguientes  
argumentos: 1.º Que el hecho de que las Resoluciones sean recientes o  
posteriores a las citadas en la nota de calificación no implica que tengan  
relación con el caso debatido; porque la Resolución citada no dice lo que  
se afirma en el recurso, y porque además no se aportan todos los docu-  
mentos que quedaron reflejados en la escritura de compraventa, tal como  
se asevera en dicho recurso; 2.º Que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria  
recoge el denominado principio de legalidad y la admisión del documento  
privado como título de acceso al Registro es excepcional en nuestro Dere-  
cho, en el que la regla general es la necesidad de documento público y  
sólo en ciertos supuestos (artículos 59.1 y 156 de la Ley Hipotecaria  
y 73, 83, 155, 177, 208 y 239 del Reglamento) se admite el documento  
privado como título inscribible; 3.º Que no existe en nuestro ordenamiento  
jurídico precepto legal que expresamente regule el supuesto de la can-  
celación por pago de la condición resolutoria inscrita en garantía del precio  
aplazado en una compraventa, por lo que hay que recurrir a la norma  
general establecida para la cancelación de las inscripciones hechas en  
virtud de escritura pública, recogida en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria,  
que regula dos supuestos diferentes: La cancelación con el consentimiento  
del titular registral o en virtud de sentencia firme (supuesto en el que  
exige o bien la sentencia o bien «otra escritura o documento auténtico»  
en el cual preste su consentimiento para la cancelación el titular registral  
o sus causahabientes); y la llamada «cancelación automática» o sin con-  
sentimiento del titular registral (caso en el que se puede proceder a la  
cancelación cuando el derecho inscrito queda extinguido por declaración  
de la Ley o por resultar así del mismo título en cuya virtud se practicó  
la inscripción). Que los requisitos exigidos en uno y otro supuesto no  
se cumplen en la documentación aportada en el presente caso; 4.º Que  
es aplicable por analogía el artículo 156, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria,  
precepto éste que, según algún autor, además, sería aplicable a las hipotecas  
cambiarías, sobre todo cuando en la escritura de constitución de hipoteca  
se estableció el pacto de cancelación por este sistema de acta nota-  
rial; 5.º Que esta Dirección General ha expuesto en diversas Resoluciones  
su doctrina sobre la cancelación de derechos por caducidad convenida,  
no ya sólo en la resolución citada por los recurrentes, sino con anterioridad,  
en las Resoluciones de 28 de noviembre de 1978 y 20 de abril de 1989,  
que admitieron su validez. Que la Resolución citada por los recurrentes  
no es una novedad y no se cita en la nota de calificación porque carece  
de relación con el caso presente, puesto que en éste no se pactó la cadu-  
cidad. Y, además, la propia Resolución de 13 de marzo de 1999 dice en  
su fundamento 3.º que «el funcionamiento del Registro de la Propiedad  
está sustraído al ámbito de la autonomía privada y regido por normas  
de ius cogens», es decir que los procedimientos cancelatorios están deter-  
minados por la Ley o en su caso por la jurisprudencia que la aplique  
o interprete; 6.º Que esta Dirección General también se ha pronunciado  
en múltiples ocasiones sobre el pacto de cancelación por pago de la con-  
dición resolutoria en garantía del precio aplazado, creando una doctrina

que pretende facilitar la cancelación en el Registro de las citadas cargas, aunque siempre partiendo del supuesto de la existencia de acta notarial que recoja las letras representativas del precio aplazado, que estas resulten perfectamente identificadas en los asientos del Registro y que se proceda a su inutilización (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 1980, 13 de diciembre de 1985, 21 de julio, 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de diciembre de 1987, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996, en todas las cuales el denominador común es admitir como medio cancelatorio el acta notarial en la que aparecen reseñadas y perfectamente identificadas las cambiales representativas del precio aplazado, y no la simple instancia privada).

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla resolvió desestimar el recurso, con base en los siguientes razonamientos: 1.º El principio de titulación pública, por el que sólo acceden al Registro de la Propiedad —salvo determinadas excepciones— los documentos públicos o auténticos, recogido con carácter general en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, preside la dinámica registral; 2.º Este principio subyace igualmente en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas; 3.º Por otro lado, en relación con la cancelación por pago de las condiciones resolutorias, debe advertirse que esta Dirección General ha sentado una doctrina uniforme por la que se pretende facilitar la cancelación de esas cargas en el Registro, partiendo siempre de la existencia de acta notarial que recoja las letras representativas del precio aplazado perfectamente identificadas; 4.º El recurrente hace una interpretación errónea de la resolución de 13 de marzo de 1999, sacándola de contexto, ya que el supuesto de hecho de esa Resolución es bien distinto, pues en la escritura de compraventa, junto con la cláusula de cancelación de la condición resolutoria, se pactó la caducidad de la pleno derecho de la misma, por lo que esta Dirección General estimó que se trataba de un supuesto de cancelación derivada del documento en cuya virtud se practicó la inscripción, motivo por el que procedía la cancelación del asiento —con amparo en el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria— sin necesidad de acta notarial de manifestaciones (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 1978, que ya admitió la cancelación automática por caducidad convenida), mientras que en el supuesto presente en la escritura de compraventa no se consignó cláusula de caducidad alguna de la condición resolutoria por transcurso de un plazo fijado por las partes y únicamente se señalaba el modo pactado para cancelar la condición resolutoria, mediante acta notarial.

## VI

Los recurrentes apelaron el auto presidencial, reiterando los argumentos expresados en el escrito inicial del recurso

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.255 del Código Civil; 3, 11, 59, 82, 156 y 157 de la Ley Hipotecaria; 73, 83, 155, 177, 208, 238 y 239 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones 11 de diciembre de 1974, 28 de noviembre de 1978, 30 de mayo de 1980, 13 de diciembre de 1985, 21 de julio, 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de diciembre de 1987, 20 de abril y 30 de octubre de 1989, 2 de septiembre de 1992, 30 de mayo de 1996 y 13 de marzo de 1999.

1. El recurrente pretende la cancelación registral de la condición resolutoria pactada en garantía del pago del precio aplazado de una compraventa (formalizada mediante escritura en la que se identifican debidamente las letras de cambio en que se representa dicho precio aplazado y se pacta que para hacer constar a través del asiento registral correspondiente el pago bastará que se acredite mediante acta notarial que el comprador o sus derechohabientes tienen en su poder las referidas letras de cambio), con la particularidad de que la solicitud de cancelación se realiza únicamente mediante una instancia ratificada ante el Registrador a la que se acompañan las mencionadas cambiales.

El Registrador funda su negativa a la práctica del asiento solicitado en que la instancia privada presentada no es título adecuado para obtener la cancelación pretendida, al no reunir los requisitos de documento público y auténtico que exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

2. La exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral conduce a la necesaria cancelación de un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.º, 79.2.º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento).

Ciertamente, para cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazada pueden las partes pactar la caducidad misma y de pleno derecho de dicha condición y de la inscripción de la misma transcurrido determinado plazo desde el vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado, sin que conste en el Registro el ejercicio de acciones tendentes a obtener esa resolución. Se trataría de uno de los supuestos de extinción del derecho inscrito que resultaría del mismo documento en cuya virtud se practicó la inscripción (cfr. artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), si bien en unión de un contenido del asiento registral que el Registrador debe tener en cuenta en su calificación (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y en tales hipótesis el título para la cancelación sería precisamente esa escritura de compraventa con condición resolutoria (cfr. artículo 174, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), por lo que sería suficiente la instancia presentada si a ella se acompañara la escritura referida, como admitió ya este centro directivo en Resolución de 13 de marzo de 1999 y establece para el Derecho hoy vigente el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001 (no aplicable al presente caso), que contempla también la cancelación mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada en un supuesto de caducidad o extinción legal del derecho inscrito, por el transcurso del plazo a que se refiere dicha norma.

En el presente supuesto, a falta de dicho pacto de caducidad, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada porque ha tenido lugar el pago de la parte del precio aplazado y la realidad de dicho pago se pretende justificar mediante la tenencia de las letras de cambio debidamente especificadas en la escritura de compraventa, será necesario, como exige el Registrador, que se justifique a través de la correspondiente acta notarial que dichas letras se encuentran en posesión del comprador-deudor, y así resulta de la previsión contenida en propia escritura por la que se configuró la garantía, en armonía con uno de los principios básicos de nuestro sistema registral, cual es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional —artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria—), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado, y la nota de calificación del Registrador.

Madrid, 21 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**MINISTERIO DE HACIENDA**

**19789** *RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2002, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hacen públicos la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro del sorteo de «El Gordo de la Primitiva» celebrado el día 6 de octubre de 2002 y se anuncia la fecha de celebración del próximo sorteo.*

En el sorteo de «El Gordo de la Primitiva» celebrado el día 6 de octubre de 2002 se han obtenido los siguientes resultados:

Combinación ganadora: 29, 19, 42, 36, 9, 18.

Número complementario: 24.

Número del reintegro: 3.

El próximo sorteo, que tendrá carácter público, se celebrará el día 13 de octubre de 2002 a las doce horas en el salón de sorteos de Loterías