

Provincia de Baleares

Palma de Mallorca número 5-Soller.
Inca-La Puebla.
Ibiza números 1 y 2.

Provincia de Las Palmas

Las Palmas números 1-3-Arucas.
Las Palmas números 2-4-Guía.
Las Palmas números 5-6-Telde.

Provincia de Sevilla

Sevilla números 6-7-Sanlúcar la Mayor.
Sevilla números 8-9-Alcalá de Guadaira.
Sevilla números 11-13-Dos Hermanas.
Sevilla número 12-Carmona.
Cazalla de la Sierra-Lora del Río-Villanueva del Río y Minas.
Osuna-Estepa-Ecija-Marchena.

Provincia de Alicante

Alicante números 3-4-Jijona.
Elche números 1-2 y 3.
Elda-Monóvar-Novelda-Villena.

Provincia de Valencia

Valencia números 11-12 y 13.

Provincia de Valladolid

Valladolid números 2-5-Peñafield.

Provincia de Zaragoza

Zaragoza números 7 y 8.

2. Las nuevas agrupaciones de Barcelona números 24-25 y 26; Santa Coloma de Gramanet números 1 y 2; Málaga números 8 y 9; Madrid números 34-35 y 36; Palma de Mallorca número 5-Soller; Valencia números 11-12 y 13, y Zaragoza números 7 y 8, serán provistas mediante el oportuno concurso.

Las agrupaciones cuya cabecera no sufre alteración, continuarán servidas por sus actuales titulares. En aquellas otras en las que la cabecera cambia, pasarán a ser servidas en la siguiente forma: El titular de la agrupación que encabeza la Fiscalía de San Baudilio de Llobregat, se hará cargo de la nueva agrupación formada por Cornellá-Gavá-Viladecans; el de Guadix, de la que encabeza Granada número 3; el de Orgiva, de la que encabeza Granada número 5; el de Loja, de la que encabeza Granada número 6; el de Telde, de la que encabeza Las Palmas número 5; el de Sevilla número 7, de la que encabeza Sevilla número 8; el de Carmona, de la que encabeza Sevilla número 12; el de Ecija, de la que encabeza Sevilla número 11, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13.4 del Decreto 1371/1970, de 23 de abril.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 31 de mayo de 1980.

CAVERO LATAILLADE

Ilmo. Sr. Director general de Justicia.

14829 *RESOLUCION de 26 de mayo de 1980, de la Subsecretaría, por la que se notifica a doña María de la Paz Fernández de Córdoba y Fernández de Henestrosa el acuerdo recaído en el expediente de rehabilitación del título de Marqués de Cilleruelo.*

Vista la imposibilidad de practicar la notificación acordada a doña María de la Paz Fernández de Córdoba y Fernández de Henestrosa sobre la existencia de un nuevo expediente de rehabilitación del título de Marqués de Cilleruelo, incoado a instancia de doña Victoria Eugenia Fernández de Córdoba y Fernández de Henestrosa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se lleva a cabo tal notificación a fin de que, si a su derecho conviniera, pueda ejercitarlo frente a la actual peticionaria.

Madrid, 26 de mayo de 1980.—El Subsecretario, Manuel Marín Arias.

14830 *RESOLUCION de 26 de mayo de 1980, de la Subsecretaría, por la que se notifica a don Isidoro Vázquez Acuña el acuerdo recaído en el expediente de reconocimiento de título carlista de Marqués de Quintanilla.*

Vista la imposibilidad de practicar la notificación a don Isidoro Vázquez de Acuña, sobre la existencia de un nuevo expediente sobre el reconocimiento de título carlista de Mar-

qués de Quintanilla, incoado a instancia de don Eduardo Romero Quintanilla, al amparo de lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se lleva a cabo tal notificación a fin de que, si a su derecho conviniera, pueda ejercitarlo frente al actual peticionario.

Madrid, 26 de mayo de 1980.—El Subsecretario, Manuel Marín Arias.

14831 *RESOLUCION de 26 de mayo de 1980, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por doña María de la Trinidad de Santiago-Concha Tineo Vázquez de Acuña y Casanova la rehabilitación del título de Conde de Fuente Roja.*

En 25 de marzo de 1980 doña María de la Trinidad de Santiago-Concha Tineo Vázquez de Acuña y Casanova solicitó la rehabilitación del título de Conde de Fuente Roja, concedido a don Pedro de la Fuente Sánchez Cortés, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.º del Decreto de 4 de junio de 1948 y Decreto de 1 de junio de 1962, se señala el plazo de tres meses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 26 de mayo de 1980.—El Subsecretario, Manuel Marín Arias.

14832 *RESOLUCION de 26 de mayo de 1980, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Hipólito Sánchez Nuñez-Robres la sustitución en el expediente de sucesión en el título de Condé de Villaminaya.*

Estando acreditado el fallecimiento de don José Ignacio Sánchez y Arrospide, solicitante de la sucesión en el título de Conde de Villaminaya, e instada la sustitución por su sobrino don Hipólito Sánchez Nuñez-Robres, se anuncia para que en el plazo de quince días, contados a partir de su publicación, puedan interesar los posibles herederos del solicitante fallecido lo que estimen conveniente respecto a la sustitución interesada; todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo en relación con el párrafo b) del artículo 23 de la misma norma legal.

Madrid, 26 de mayo de 1980.—El Subsecretario, Manuel Marín Arias.

14833 *RESOLUCION de 29 de mayo de 1980, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Sevilla contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital, denegando una anotación preventiva de embargo en cuanto a la nuda propiedad de una finca urbana.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Sevilla contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital, denegando una anotación preventiva de embargo en cuanto a la nuda propiedad de una finca urbana, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Abogado del Estado;

Resultando que ante el impago por los usufructuarios de una casa, de la contribución territorial urbana, el Recaudador de Tributos acordó embargar el pleno dominio de dicha finca y proceder a la ejecución de la hipoteca legal tácita que pesa sobre dicha casa, notificándolo por edictos a los nudos propietarios inciertos y a los usufructuarios determinados, y procedió a expedir el correspondiente mandamiento de embargo.

Resultando que presentado el citado mandamiento en el Registro fue calificado con nota del tenor siguiente: Hecha la anotación preventiva del embargo... pero sólo en cuanto al usufructo de la finca, único derecho inscrito, cuyos conocidos titulares son los obligados al pago de las contribuciones, de conformidad con el artículo 504 del Código Civil. Consecuentemente, se deniega en cuanto a la nuda propiedad, por ser además inexistentes sus titulares hasta el cumplimiento de las condiciones establecidas para su nacimiento y determinación».

Resultando que el Abogado del Estado, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que el pago de la contribución urbana corresponde en primer término a los usufructuarios, pero ello no implica que el nudo propietario sea un extraño, ya que el crédito fiscal, en cuanto grava el producto de los inmuebles, afecta subjetivamente al usufructuario, pero objetivamente grava la finca por todo su valor y no sólo por el de los frutos que pueda producir; que, como declara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notaria-

do de 21 de marzo de 1958, los propietarios del inmueble han de soportar en este caso la acción real sobre la finca en razón de la hipoteca legal que garantiza el tributo, y en idénticos términos se pronuncia la de 1 de marzo de 1915 en un supuesto de enfiteusis; que la prelación que corresponde al Estado por la contribución urbana está establecida por los artículos 168, número 6 y 194 de la Ley Hipotecaria, 271 de su Reglamento y 73 de la Ley General Tributaria; que según el artículo 104 de aquella Ley, la hipoteca sujeta directa o inmediatamente los bienes sobre los que se impone cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida; que la peculiaridad de esta hipoteca legal es que no necesita ser inscrita; que, según la regla 19 de la Instrucción General de Recaudación, los procedimientos de apremio cuando medie hipoteca legal tácita, se harán constar en el Registro mediante anotación preventiva de embargo; que no se está aquí ante un auténtico embargo sino ante la constancia registral de que una hipoteca legal va a ejecutarse, teniendo por tanto carácter declarativo, no constitutivo, de un gravamen ya existente, carácter análogo a la nota marginal del párrafo penúltimo, regla 11, del artículo 131 de la Ley Hipotecaria; que habiendo tenido la finca acceso al Registro, la indeterminación de los titulares de la nuda propiedad, no puede ser obstáculo para la constancia registral de la ejecución de una garantía, la hipoteca legal tácita, que, gravando la totalidad de la finca, no necesita del Registro para su existencia;

Resultando que el Registrador informó: Que el usufructo figura inscrito, en cuanto a una mitad indivisa, a favor de don Manuel Avilés y en cuanto a la otra mitad, a favor de doña María de la Concepción, doña María de los Reyes, don Pedro y don Manuel Rodríguez Lasso por cuartas partes indivisas; que la nuda propiedad no figura inscrita en la actualidad a nombre de persona alguna, de conformidad con lo establecido por la testadora doña Pilar García en su testamento que contiene una disposición legítima, válida y usual y en virtud de ella queda una de las partes—usufructuarios, fiduciarios o reservistas—disfrutando los bienes, y la otra sólo tiene una expectativa de derecho sin contenido económico—la nuda propiedad—, que según el artículo 504 del Código Civil el pago de las contribuciones anuales es de cuenta del usufructuario; que el nudo propietario no tiene que pagar tales contribuciones puesto que su derecho es improductivo, nada percibe anualmente y, por tanto, carece de base imponible; que, análogamente, en el Impuesto de Sucesiones no se gira liquidación alguna en caso de nudos propietarios futuros, indeterminados e inciertos, e incluso aunque sean conocidos se aplazan las liquidaciones giradas hasta la consolidación del dominio; que, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero de 1901, la nuda propiedad no es deudora de la contribución sino el usufructuario pues ni estaba incluida en el reparto de la contribución ni se había seguido procedimiento de apremio contra ella, no pudiendo basarse el Agente ejecutivo en el artículo 168, número 5 de la Ley Hipotecaria, porque ni la nuda propiedad figura como contribuyente, ni sobre el inmueble de su pertenencia, que es el derecho de nuda propiedad, puede gravitar el Impuesto según el artículo 504 del Código Civil; que hay que distinguir el concepto de finca—trozo deslindado de la superficie terrestre—y el de inmueble, teniendo la consideración de tal los derechos reales Impuesto sobre Bienes Inmuebles; que el artículo 107, número 1 de la Ley Hipotecaria establece que es susceptible de hipoteca, separadamente, el derecho de usufructo; que la hipoteca del usufructo, sea voluntaria o legal, jamás afectará a la nuda propiedad; que la Resolución del mismo Centro directivo de 18 de abril de 1912 contempló también un caso de expediente de apremio y embargo contra quien pudiera ser nudo propietario, y si bien la Dirección no entró en el fondo al declarar que el recurrente—un Agente ejecutivo—carecía de personalidad para interponer el recurso, debiendo hacerlo el Abogado del Estado, éste no reprodujo el recurso; que el artículo 77 y siguientes del Reglamento General de Recaudación de 14 de noviembre de 1938 regula la recaudación por recibo cuyo supuesto más típico es la contribución territorial; que siendo según el artículo 94 de dicho Reglamento, título ejecutivo las relaciones certificadas de deudores por valores en recibo expedidas por los recaudadores, carece de base el procedimiento de apremio contra nudos propietarios futuros e inciertos, ya que es imposible que existan recibos impagados girados contra éstos, puesto que han de ir girados contra los usufructuarios, los cuales son conocidos y respecto de ellos si se practicó la anotación preventiva del derecho de usufructo; que no importa que tengan un domicilio desconocido, pues el artículo 99 del citado Reglamento regula la declaración de rebeldía y la continuación del expediente, cuyo fin no puede ser otro que la subasta del derecho de usufructo o la adjudicación al Estado; que se está pretendiendo ejecutar una hipoteca legal no sobre los bienes del deudor (usufructo) sino sobre inmuebles (nuda propiedad) libres de tal gravamen y que en su día habrán de pertenecer a personas que nada tienen que ver con la contribución a recaudar; que no es aplicable al caso la Resolución invocada de 1 de marzo de 1915, en la que había un tercer poseedor, el censalista, conocido y citado en el expediente; que tampoco es aplicable aquí la Resolución de 21 de marzo de 1958 en la que se trataba de una persona a cuyo nombre estaba catastrado el dominio de la finca, sin tener su derecho inscrito en el Registro ni estar siquiera inmatriculado el fundo, basando su carácter de usufructuario en una simple manifestación verbal, sin justificación alguna, y hecha en el último trámite de otorgamiento de escritura;

que estamos ante uno de los muchos casos en que los interesados tratan de incumplir las disposiciones testamentarias con varias dilaciones a largo plazo, acudiendo al sistema indirecto de no pagar la contribución y esperar a que la Hacienda mediante subasta cancele todos los legítimos derechos de los futuros y desconocidos titulares dominicales; que, consecuentemente, si la tesis de la recaudación prospera, muchos de los afectados por tales situaciones acabarían con toda desmembración del dominio dejando de pagar la contribución territorial, constituyendo, sin tocar un solo artículo del Código Civil, la más importante reforma del Derecho de cosas y de sucesiones;

Resultando que el Delegado del Ministerio de Hacienda en Sevilla informó: Que hay que distinguir entre la sujeción al tributo o hecho imponible, y la cualidad de sujeto pasivo; que la nuda propiedad está sujeta a la contribución de que se trata por entrar dentro del ámbito del artículo 2 del texto refundido de la misma de 12 de mayo de 1966, ya que se trata de un derecho real sobre un bien urbano, sin que pueda mantenerse que no tiene un contenido económico, al tener siempre un valor susceptible de realización siendo éste mayor cuando, como ocurre aquí, la desmembración se operó en 1917, lo que hace suponer que la consolidación está próxima si es que no ha acaecido ya; que esto es compatible con que la cualidad de contribuyente, en virtud del artículo 504 del Código Civil y 13 de la norma fiscal citada, recaiga sobre el usufructuario, pero, en todo caso, no permite sacar la conclusión de que la nuda propiedad es algo totalmente ajeno a la contribución urbana; que no cabe aplicar análogamente la regulación del Impuesto sobre Sucesiones pues no existe vacío legislativo; que hay que distinguir entre el procedimiento ejecutivo general que se dirige contra el sujeto pasivo por todos los débitos no prescritos, y la ejecución de la hipoteca legal de los artículos 168, número 6 y 194 de la Ley Hipotecaria; que es este último artículo el que contiene la clave sobre la extensión del gravamen, pero que, sin embargo, para entender su verdadera dimensión hay que acudir al 271 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, lo que responde por hipoteca legal no es el inmueble (el derecho de usufructo sobre un inmueble tiene la consideración de inmueble según el artículo 334, número 10 del Código Civil), sino la finca; que no hay antinomia, sobre cual es el bien gravado por la hipoteca legal, entre el artículo 194 de la Ley y el 271 del Reglamento, ya que aquél determina aquello de lo que se responde (tributos periódicos que recaen sobre bienes inmuebles), y éste especifica lo que responde (la finca); que por todo ello la ejecución de la hipoteca tiene consecuencias para los propietarios, y así ha sido reconocido por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 1915 y 21 de marzo de 1958; que las circunstancias que concurren en el caso (gestiones ineficaces para localizar a los usufructuarios y posibles nudos propietarios, posible extinción del usufructo dado el tiempo transcurrido desde la desmembración del dominio) llevarían a una paralización de la actuación administrativa; que, aun en el supuesto de que el usufructo subsista, limitar la ejecución a este derecho puede facilitar la defraudación del impuesto, ya que la subasta del usufructo con unos usufructuarios de edad avanzada, dado el artículo 480 del Código Civil, necesariamente terminará desierta sin que, por las mismas razones, sea viable su adjudicación al Estado, con lo que el final del expediente será la declaración de fallido;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador declarando que para decidir este recurso ha de partirse de la situación registral en cuanto a la titularidad dominical desmembrada de la finca de que se trata, dada la validez y eficacia de las disposiciones testamentarias que constan en el Registro y que determinan una titularidad registral singular, protegida tanto en el campo del Derecho Civil como del Hipotecario; que, como se desprende de la Resolución de 3 de enero de 1901 y del artículo 504 del Código Civil, la nuda propiedad no es deudora y por tanto no es contribuyente ni sobre ella puede gravitar el impuesto, ya que esta cualidad de contribuyente hay que atribuirla al usufructuario cuyos bienes responderán de los débitos como deudor que ha de hacer frente con todo su patrimonio al cumplimiento de sus obligaciones (artículo 1.911 del Código Civil), sin que, por consiguiente, el nudo propietario pueda ser requerido para su pago antes o simultáneamente que el usufructuario, que es el deudor propiamente dicho; que la Resolución de 1 de marzo de 1915 no ofrece semejanza con el caso de este recurso; que la Resolución de 21 de marzo de 1958 declaró que la obligación de satisfacer las contribuciones anuales y las que gravan los frutos, no alcanza al nudo propietario, que ha de soportar la acción administrativa dado el carácter real de la contribución urbana, debiendo entenderse esta última frase en el sentido de que la acción administrativa habrá de ser soportada por el nudo propietario una vez que, y no simultáneamente, se agote el procedimiento administrativo no sólo sobre el derecho de usufructo, sino hasta la persecución de todo el patrimonio del deudor primero y preferentemente obligado (artículos 1.911 y 1.830 del Código Civil); que dada la constancia en el Registro de la disposición testamentaria en la que se expresan los derechos legítimos de los futuros y desconocidos titulares dominicales, estos derechos quedan protegidos incluso frente a la Hacienda Pública, y la venta forzosa si se celebrara quedaría resuelta al cumplirse la condición; y así lo entiende la Resolución de 5 de septiembre de 1974 cuando establece que al haberse subastado no el derecho del fiduciario, sino la propiedad ordinaria de los bienes, se han traspasado los límites del derecho subjetivo del obligado, por incurrir en error al no haber hecho constar la Adminis-

tración Tributaria, ni en el embargo ni en la subasta, que el objeto de los mismos era el derecho peculiar del fiduciario, cuyo contenido no coincide con el de la propiedad ordinaria, siendo así que el artículo 14 del Reglamento General de Recaudación exige que el mandamiento de embargo exprese el derecho que tenga el deudor sobre los bienes embargados; que en el mismo sentido se pronuncian las Resoluciones de 9 de noviembre, 19 de diciembre y 14 de diciembre de 1960; que, aunque se estime que la hipoteca legal tácita puede afectar también al nudo propietario; la obligación de éste sería subsidiaria, para el caso de no pagar al usufructuario y una vez se hubiese hecho exclusión en los bienes del deudor primeramente obligado como verdadero contribuyente (artículos 1.911 y 1.830 del Código Civil), no habiendo así oposición a lo consignado en el artículo 271 del Reglamento Hipotecario, y la responsabilidad del nudo propietario no alcanzaría más que el valor de la nuda propiedad porque el crédito fiscal afectaría subjetivamente al usufructuario en todos sus bienes, mientras objetivamente podría gravar la finca; que el temor de que, limitando la ejecución al derecho de usufructo, se pueda facilitar la defraudación y de que la subasta quede desierta, no puede generar una concepción jurídica aceptable en oposición a las leyes sustantivas que contienen un lógico criterio restrictivo de las fiscales, ni cabe extender éstas a situaciones no comprendidas en sus estrictas disposiciones;

Vistos los artículos 504, 1.911 y 1.923 del Código Civil; 168 y 194 de la Ley Hipotecaria; 271 de su Reglamento; 93 y siguientes del Reglamento General de Recaudación de Contribuciones e Impuestos y las normas correlativas de la Instrucción General de Recaudación y Contabilidad, y las Resoluciones de este Centro de 3 de enero de 1901, 1 de marzo de 1915, 21 de marzo de 1958 y 5 de septiembre de 1974;

Considerando que el problema a resolver de este recurso es el de si, en caso de impago de la contribución territorial urbana por el usufructuario, procede practicar anotación preventiva de embargo no sólo sobre el usufructo, sino incluso sobre el pleno dominio de la finca, dado que los nudos propietarios son desconocidos, futuros e inciertos.

Considerando que el artículo 18 del texto refundido de la contribución territorial urbana considera al usufructuario sujeto pasivo de la misma, y que, de conformidad con el artículo 504 del Código Civil, el pago de dicha contribución es de cuenta del usufructuario;

Considerando que el Estado goza de hipoteca legal para el cobro de anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones o impuestos que gravan los bienes inmuebles, pero sólo sobre los bienes de los contribuyentes, según establece el artículo 168, 6.º, de la Ley Hipotecaria, que en el caso examinado son los usufructuarios, según se ha indicado en el Considerando anterior;

Considerando que al regular el artículo 194 de la Ley Hipotecaria la preferencia a favor del Estado para el cobro de determinadas anualidades impositivas, no concreta sobre qué bienes ostenta dicha preferencia, cuestión ésta que hay que ponerla en relación con el artículo 1.923 del Código Civil, que la hace recaer igualmente «sobre los bienes de los contribuyentes», y en el mismo sentido se pronuncia el artículo 85 del Reglamento General de Recaudación, en cuya virtud la ejecución se despacha contra el patrimonio del deudor;

Considerando que el artículo 271 del Reglamento Hipotecario no establece al objeto y extensión de esta hipoteca legal, por ser materia regulada en otros preceptos legales, sino que se limita a excluir el que sobre «cada finca» puedan gravitar en orden a la responsabilidad hipotecaria, contribuciones que se refieran a otros bienes del mismo deudor contribuyentes, puesto que cada inmueble soporta su propia responsabilidad, y todo sin perjuicio de la personal y universal del artículo 1.911 del Código Civil;

Considerando que la nuda propiedad, en sí misma, no está sujeta a la contribución urbana, ya que ésta recae, según el artículo 1.º del texto refundido, sobre el importe de las rentas que anualmente producen o son susceptibles de producir los bienes de naturaleza urbana, y por ello, el hecho imponible se realiza, según el artículo 2.º del mismo Cuerpo legal, por la percepción, devengo o susceptibilidad de obtención de rendimientos de dichos bienes, o por la utilización, goce o posesión, en virtud de un derecho real, de los bienes que produzcan o sean susceptibles de producir los expresados rendimientos, de donde resulta que el hecho imponible se realiza en caso de la desmembración del dominio en la persona de los usufructuarios, por lo que no es acertado invocar los anteriores preceptos legales para involucrar a los nudos propietarios y pretender practicar la anotación de embargo sobre un bien que pertenece a estos últimos, dado que tampoco son sustitutos, o responsables solidarios o subsidiarios al no atribuirles tal carácter en norma legal alguna;

Considerando finalmente que no poderse incluir a los nudos propietarios en la relación certificada de deudores, no existen base y título adecuados para despachar la ejecución por vía de apremio administrativo de conformidad con el artículo 94 del Reglamento General de Recaudación.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 29 de mayo de 1980.—El Director general, Francisco Javier Die Lamana.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

14834

RESOLUCION de 30 de mayo de 1980, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don José Antonio Somoza Sánchez, como sustituto legal de don José Luis Martínez Gil, Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10-11 de la misma capital, a cancelar una condición resolutoria en base a un acta acreditativa del pago del precio aplazado.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don José Antonio Somoza Sánchez, como sustituto legal de don José Luis Martínez Gil, Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10-11 de Madrid a cancelar una condición resolutoria en base a un acta acreditativa del pago del precio aplazado, pendiente en este Centro en virtud de apelación de este último funcionario;

Resultando que, por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Francisco Lucas Fernández, el día 17 de abril de 1980, don Juan Pantoja Aguado compró a la Sociedad «Gigante, S. A.», un piso sito en Madrid, aplazándose parte del precio para ser satisfecho por el comprador a la Sociedad vendedora en trece mensualidades representadas por otras tantas letras de cambio reseñadas en la escritura y pactándose además como garantía la condición resolutoria explícita; que mediante acta autorizada por el Notario recurrente, don José Antonio Somoza Sánchez, como sustituto legal de don José Luis Martínez Gil, el día 5 de diciembre de 1977, don Juan Pantoja Aguado justificó el pago de la total cantidad aplazada mediante la exhibición de las trece letras de cambio, solicitando la constancia registral del pago y la cancelación resolutoria establecida en la mencionada escritura de compraventa;

Resultando que, presentada en el Registro copia de la mencionada acta fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la cancelación de la condición resolutoria, solicitada en el presente documento, por no prestar su consentimiento el acreedor «Gigante, Sociedad Anónima», conforme exigen los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 de su Reglamento y no darse el supuesto previsto en el párrafo 2.º del citado artículo 82. Siendo insubsanable el defecto, no procede tomar anotación preventiva, que tampoco se ha solicitado. El cotitular está conforme con esta calificación»;

Resultando que el Notario autorizante del acta interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que la condición resolutoria explícita es totalmente diferente a la hipoteca, con la que sólo tiene de común su función de garantía, siendo inaplicables, en consecuencia, las normas relativas a la misma; que la condición resolutoria explícita no produce el nacimiento de ningún derecho real, siendo únicamente una estipulación de carácter resolutorio que se añade al contrato de compraventa, por lo que es preciso igualmente excluir las normas relativas a la hipoteca; que hipotecariamente funciona con la técnica de la condición resolutoria, según se desprende del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, puesto que una vez realizada la notificación judicial o notarial de quedar resuelta la venta, tal resolución se produce automáticamente practicándose una nueva inscripción a favor del vendedor sin exigir consentimiento alguno del comprador y aún en contra de su voluntad; que el supuesto regulado en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario es el relativo al impago del precio—cumplimiento de la condición resolutoria—y sin que el supuesto del presente recurso—pago del precio, incumplimiento de la condición resolutoria—esté directamente previsto en la Ley y Reglamento Hipotecario; que dado que la Ley da al impago del precio aplazado el tratamiento de las condiciones resolutorias, el mismo régimen ha de aplicarse al caso del pago o incumplimiento de la condición, y así la doctrina entiende, inspirándose en lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria, que se hará constar en el Registro por medio de una nota marginal, ya que implica la consolidación del acto o derecho inscrito, haciéndose constar en el Registro por medio de una nota marginal, ya que ginal expresiva del pago del precio e incumplimiento de la condición resolutoria equivale a una cancelación de la garantía que la condición registral encubre, cancelación en sentido amplio a la que no serán aplicables las normas generales sobre las cancelaciones en sentido técnico y propio, puesto que se les debe aplicar las reglas sobre cancelación de condiciones resolutorias y no las de la hipoteca, porque ni la Ley ni el Reglamento exigen que la operación registral a realizar sea una cancelación aunque tal nota marginal tenga virtualidad cancelatoria en sentido amplio, y porque no sería aplicable el párrafo 1.º del artículo 82, sino el párrafo 2.º; que la aplicación del artículo 82—párrafo 2.º—se basa en el tratamiento de la condición resolutoria como tal condición, para cuya cancelación es suficiente acreditar el incumplimiento que es el pago, en que la condición resolutoria, aún asimilándola a un derecho real, es diferente de la hipoteca, puesto que el cobro del precio provoca la extinción «ipso iure» de la condición incumplida y de los derechos que en ella se basen, y en que el artículo 179 del Reglamento Hipotecario es una norma aplicable exclusivamente a la cancelación de las hipotecas, y dentro de ellas a aquellas cuyo crédito se ha extinguido por pago, además de que se trata de una norma de carácter excepcional frente al régimen general de que extinguido un derecho inscrito debe procederse a su cancelación;

Resultando que el Registrador informó: Que el problema que se plantea en este recurso no estriba en la diferenciación de la condición resolutoria expresa del derecho real de hipoteca, sino en que la constatación del pago del precio, o sea el no