

82, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria y en los supuestos del artículo 59 y 117 del Reglamento Hipotecario; y en el caso del presente recurso es importante la petición expresa de reinscripción ya que considerar como título inscribible sin más a un acta de notificación de resolución es excesivo en un caso en que se produce la extinción de una inscripción y una reinscripción.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.504 del Código Civil, 3 y 11 de la Ley Hipotecaria; 59, 117, 175-6.º del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982 y 15 de diciembre de 1986.

1. Al no haberse apelado el Auto Presidencial en cuanto confirma el defecto primero de la nota de calificación, queda circunscrito este recurso al examen de los defectos segundo, tercero y cuarto señalados por el Registrador.

2. El defecto segundo de la nota del Registrador plantea la cuestión de si en la venta de bienes inmuebles con condición resolutoria a que se refiere el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, en aplicación del artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil, es necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor, llegado el caso de falta de pago a que dicho artículo se refiere, acreditar que se ha realizado la consignación que establece la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, habiéndose pactado en la escritura de compraventa una cláusula penal en virtud de la cual el vendedor retendría cuantas cantidades hubiere recibido a cuenta del total precio aplazado.

3. Como ya señaló la Resolución de 29 de diciembre de 1982, ante lo establecido en los artículos 59 y 175, 6.º del Reglamento Hipotecario y para que se pueda proceder a la reinscripción del inmueble a nombre del vendedor, habrá de tenerse en cuenta por el Registrador no sólo si se han cumplido los requisitos y formalidades que el artículo 59 señala, sino también si se han realizado por el vendedor aquellas otras obligaciones derivadas de la propia cláusula pactada y, en concreto, la de consignar de acuerdo con el artículo 175, 6.º del Reglamento Hipotecario, el valor del bien vendido o el importe de los plazos, que con las deducciones, si proceden, haya de ser devuelto, sin que quepa disminuir nada en base a una posible cláusula penal.

4. En cuanto al tercer defecto de la nota, no acreditarse la representación de la Entidad vendedora instante de la resolución, debe tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Que no puede ser objeto de este recurso por cuanto la alegación del recurrente en el sentido de que aquél ha sido subsanado por el propio escrito de interposición del recurso al que se acompaña la correspondiente escritura especial de poderes, implica de modo indubitado su conformidad con el criterio del Registrador calificador.

b) Que ciertamente la posterior aportación de poder suficiente ha de posibilitar la práctica del asiento solicitado haciendo innecesario el recurso entablado en cuanto al defecto que ahora se examina y sin que por ello quede en entredicho sino confirmado el criterio del Registrador calificador, pero lo que no cabe es decidir en el presente expediente la efectiva suficiencia de ese poder, pues es doctrina reiterada de este Centro, basada en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, que sólo pueden ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose de plano las peticiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma. Dicha suficiencia ha de ser apreciada por el Registrador en un nuevo acto de calificación y sólo cuando su resultado fuere negativo y previa la correspondiente impugnación podría decidirse gubernativamente sobre ese extremo.

5. El defecto cuarto de la nota consiste en no constar legitimada notarialmente la firma del solicitante en la instancia en la que se pide la cancelación de la inscripción a favor del comprador y la nueva inscripción y nombre del vendedor.

6. Es evidente que la instancia cuestionada no constituye uno de los presupuestos sustantivos necesarios para que se opere la mutación jurídica real que el cumplimiento de la condición resolutoria explícita lleva consigo. Por otra parte, los artículos 59 y 175, 6.º del Reglamento Hipotecario, en concordancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, al fijar la documentación adecuada para justificar registralmente la veracidad de aquella mutación y posibilitar su constatación tabular, no incluyen instancia alguna de modo que ésta tampoco puede ser considerada como elemento integrante del título inscribible entendido en sentido formal o documental.

7. Debe tenerse en cuenta que es regla general en nuestro sistema la de petición tácita de inscripción por simple presentación de la documentación correspondiente y que tal petición no ha de especificar los concretos asientos que hayan de extenderse, sino que

basta la genérica demanda de registración para que el Registrador deba practicar todos aquéllos de que sea susceptible la titulación presentada, evitando así que el desconocimiento de la mecánica interna del Registro de la Propiedad se convierta en restricción injustificada del derecho a la inscripción y favoreciendo igualmente, la exigencia de exactitud e integridad del Registro; tampoco es estimable la pretendida aplicación analógica de normas como los artículos 2-5.º y 82-3.º de la Ley Hipotecaria y 14, 166, 11.º, 177 y 433 del Reglamento Hipotecario, por falta de semejanza entre el supuesto en cuestión y los supuestos de los preceptos contemplados.

Siendo innecesaria, por tanto la instancia examinada, no procede analizar sobre la exigencia de legitimación de su firma. Por todo ello, esta Dirección General ha acordado:

1.º Revocar parcialmente el auto apelado y mantener el defecto 3.º de la Nota del Registrador, pero sólo en cuanto a la actuación en el acta notarial.

2.º Confirmar, por lo demás, el auto apelado.

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

Madrid, 19 de enero de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

MINISTERIO DE DEFENSA

2693 REAL DECRETO 55/1988, de 25 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General Subinspector Ingeniero de Armamento, en activo, don Francisco Carmona Fernández de Peñaranda.

En consideración a lo solicitado por el General Subinspector Ingeniero de Armamento, en activo, excelentísimo señor don Francisco Carmona Fernández de Peñaranda y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en conceder la Gran Cruz de la referida Orden, con antigüedad del día 6 de noviembre de 1987, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid a 25 de enero de 1988.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
NARCIS SERRA I SERRA

2694 REAL DECRETO 56/1988, de 25 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada, Honorario, del Arma de Aviación, Escala de Tropas y Servicios, en situación de retirado, don Enrique Rousselet Delgado.

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada Honorario, del Arma de Aviación, Escala de Tropas y Servicios, en situación de retirado, excelentísimo señor don Enrique Rousselet Delgado,

Vengo en conceder la Gran Cruz de la referida Orden, con antigüedad del día 21 de septiembre de 1987, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid a 25 de enero de 1988.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
NARCIS SERRA I SERRA

2695 REAL DECRETO 57/1988, de 25 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al Contralmirante del Cuerpo General de la Armada, en activo, don José Manuel San Román Treviño.

En consideración a lo solicitado por el Contralmirante del Cuerpo General de la Armada, en activo, excelentísimo señor don