

bilidad de consignar en el asiento un título, pero no planteaba problemas de capacidad, y tal Resolución se vuelve contra el recurrente dado que en la misma se señala que no basta un consentimiento formal o abstracto para cancelar, sino que en ella el acreedor dispuso unilateralmente que la finca quedase libre de responsabilidad; que el legislador ha establecido para la transmisión del dominio y demás derechos reales un sistema de tradición causal y no abstracto (artículos 609 y 1.095 del Código Civil) y la Ley Hipotecaria en su artículo 2.º exige para inscribir un «título material», es decir causa o justo título y no sólo un título formal; que a mayor abundamiento el artículo 79 de la misma Ley establece el principio de cancelación causal; que en lo relativo al segundo problema, aún en el supuesto en que se admitiese que existe una causa abdicativa los poderes seguirían siendo insuficientes pues en ambos las facultades de cancelar son consecuencia de un negocio precedente que implica satisfacción del crédito si se atiende a un criterio sistemático en su interpretación conforme al artículo 1.285 del Código Civil, al principio de interpretación a favor de la menor transmisión de derechos del artículo 1.289 del mismo Código y de la exigencia de mandato expreso para los actos a título gratuito de su artículo 1.713.2; que si la cancelación que se obedece al pago se considera un acto debido, cuando se debe a otra causa es un acto de disposición, tal como diferencia a efectos de capacidad el artículo 178 del Reglamento Hipotecario, por lo que la última exige autorización expresa, invocando al respecto la resolución de 6 de septiembre de 1982, siendo numerosa la doctrina de la Dirección General sobre interpretación estricta de los poderes; Y por último, que ha de tenerse en cuenta los efectos que produce un asiento de cancelación, en especial los del artículo 97 de la Ley Hipotecaria que presume extinguido el derecho cancelado y que en el caso de hipoteca, cuya inscripción es constitutiva, la cancelación va más allá de la presunción de extinción provocando la extinción real al no existir hipoteca no inscrita.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña resolvió desestimar el recurso fundándose en que las facultades de los apoderados para cancelar lo eran como consecuencia de la extinción por pago de la deuda garantizada, y dado que en la escritura no se menciona la causa de la cancelación y la interpretación de los poderes ha de ser restrictiva, no resulta que aquellos tuvieran facultades suficientes; Y en cuanto a la cuestión, no por clásica menos trascendente, del carácter causal del consentimiento cancelatorio, la presunción del artículo 1.277 del Código Civil, en cuanto «iuris tantum», tiene un alcance procesal, pues está dirigida al Juez al que indica que la carga de la prueba sobre el tema queda desplazada, y por otra parte, derivar del artículo 82 de la Ley Hipotecaria la admisión en nuestro sistema registral del consentimiento formal significaría contravenir las reglas hermeneúicas de la interpretación de la totalidad del sistema.

## VI

El recurrente apeló la anterior resolución reiterando sus argumentos y la ausencia en la misma de una referencia, aunque fuera para desvirtuarla, a la doctrina por él invocada de la resolución de 2 de noviembre de 1992.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.2, 1.284 y 1.713 del Código Civil; 1, 2, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 9 y 178 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992.

1. Se plantea en el presente recurso la suficiencia de las facultades de los apoderados de dos entidades bancarias para cancelar una hipoteca constituida a su favor, pues si bien después, en sede de argumentación, surge el tema de la necesidad de causalizar el consentimiento cancelatorio, tal problema tan sólo cabe traerlo a colación en conexión con la interpretación del alcance de aquellas facultades, habida cuenta que tal cuestión ni se eleva a argumento determinante de la suspensión en la nota recurrida, ni puede entenderse que lo haya sido ya que al ser nueve los acreedores que consienten la cancelación en los mismos términos, tan sólo con relación a dos de ellos se suspende la consignación registral de la misma, sin que se plantee la no expresión de la causa del consentimiento prestado por los demás.

2. Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 2 de noviembre de 1992), el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública una sentencia firme o el consentimiento de la persona a cuyo favor se

hubiera hecho la inscripción, no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista. Ahora bien, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho al cancelar la hipoteca, hay que interpretar que estamos ante una abdicación unilateral del mismo por su titular, ante una renuncia de derechos, acto que por sí sólo tiene eficacia substantiva suficiente conforme al artículo 6.2 del Código Civil para, por su naturaleza, producir su extinción y, consiguientemente, dar causa a la cancelación conforme a los artículos 2.2 y 79 de la Ley Hipotecaria. Renunciado indubitadamente el derecho real de hipoteca es intrascendente, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas, se haya extinguido o subsista, sean con unas nuevas garantías o tan sólo con la responsabilidad personal del deudor, pues todo ello queda limitado al ámbito obligacional de las relaciones inter partes.

3. Ahora bien, lo que ya no resulta intrascendente desde el punto de vista registral es la calificación de la capacidad o legitimación requeridas para la cancelación, pues a la hora de hacerlo no son iguales sus exigencias según tenga la misma como base la previa extinción de la obligación garantizada u opere al margen de dicha extinción (cfr. artículo 178.1, 2 y 5 del Reglamento Hipotecario). En este sentido, cuando la cancelación se lleve a cabo por medio de apoderado, el carácter restrictivo que debe presidir la interpretación de las facultades concedidas por el poderdante, unido a la exigencia de mandato expreso para los actos de disposición y riguroso dominio (cfr. artículo 1.713 del Código Civil), obligan a distinguir según que la facultad de cancelar tenga carácter autónomo, no condicionado a una causa antecedente, o, por el contrario, aparezca subordinada a esa causa. En este caso, de la parte transcrita de los correspondientes poderes resulta que, así como el representante del «Banco de Fomento, Sociedad Anónima» aparece facultado para cancelar hipotecas constituidas a su favor en términos generales, por más que tal facultad aparezca en el mismo párrafo en que se le habilita también para formalizar cartas de pago o finiquitos de préstamos u otros riesgos, los apoderados del «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima» lo están para otorgar cartas de pago de las deudas y créditos a favor del mismo cancelando las garantías, de donde se deduce que así como el primero puede disponer incondicionalmente del derecho de garantía, los segundos tan sólo pueden hacerlo en función del previo pago de la deuda garantizada, que en este caso no resulta que se haya producido.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando con igual alcance el auto apelado, en los términos que resultan del último de los fundamentos de derecho que preceden.

Madrid, 2 de diciembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

1730

*RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Alejandro Junco Petrement, en nombre de don José Vicente Gardón Acuña y su esposa, doña Brígida Juan Galán, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, María Azucena Bullón Manzano, a inscribir una escritura de división y extinción de comunidad, en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Alejandro Junco Petrement, en nombre de don José Vicente Gardón Acuña y su esposa, doña Brígida Juan Galán, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, María Azucena Bullón Manzano, a inscribir una escritura de división y extinción de comunidad, en virtud de apelación de los recurrentes.

## Hechos

## I

El 11 de febrero de 1994, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Salamanca, don Manuel Benito Pérez, se formalizó la división y extinción de comunidad habida entre don Santiago Juan Galán, los cón-

yuges don Serapio Bellido Morin y doña Evarista Juan Galán y los cónyuges don José Vicente Gardón Acuña y doña Brígida Juan Galán. Según dicha escritura los bienes que componen la comunidad son once fincas rústicas sitas ene le término municipal de Ituero de Azaba (Salamanca), de las cuales tres cuartas partes indivisas fueron adquiridas por don Santiago, doña Evarista y doña Brígida Juan Galán por herencia de su padre, fallecido hace más de cuarenta años, sin que se presente documento alguno justificativo.

## II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo, fue calificado con la siguiente nota:

«Inscrito el precedente documento, la finca 1), en el tomo 1.482, libro 14 del Ayuntamiento de Ituero de Azaba, al folio 123, finca número 2.272, inscripción 1.<sup>a</sup>, la finca 2) en el tomo 1.482, libro 14 del Ayuntamiento de Ituero de Azaba, al folio 125, finca número 2.273, inscripción 1.<sup>a</sup>; y la finca 3), en el tomo 1.482, libro 14 del Ayuntamiento de Ituero de Azaba, en el folio 128, finca número 1.266.N, inscripción 4.<sup>a</sup> Suspendeda la inscripción de los números 4) al 11), ambas inclusive, por el defecto subsanable de no constar inscritas en su totalidad dichas, ya que adolece de falta de previa inscripción de las tres quintas partes indivisas adquiridas por doña Evarista, doña Brígida y Santiago Juan García, por herencia de su padre, que carecen del título fehaciente, no siendo el precedente documento título hábil para su inmatriculación. La quinta parte indivisa adquirida por don Serapio Bellido Morin, figuran inscritas en el tomo 1.081, libro 10 del Ayuntamiento de Ituero de Azaba, folios 188 al 195, fincas números 1.544 al 1.551, ambas inclusive, inscripciones 1.<sup>as</sup>; y la quinta parte restante adquirida por don Serapio Bellido Morin y por don José-Vicente Gardon Acuña, figuran inscritas en el tomo 1.081, libro 10 del Ayuntamiento de Ituero de Azaba, folios 215 al 222, fincas números 1.569 al 1.576, ambas inclusive, inscripciones 1.<sup>as</sup>. Contra la anterior suspensión, puede entablarse el recurso gubernativo, prevenido en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, por cualquiera de las personas a que se refiere el artículo 112 del Reglamento Hipotecario, mediante escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el término de cuatro meses. Ciudad Rodrigo, nueve de diciembre de 1997. La Registradora». Firma ilegible.

## III

El Procurador de los Tribunales, don Alejandro Junco Petrement, en nombre de don José Vicente Gardón Acuña y su esposa, doña Brígida Juan Galán, interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación, y alegó: I. Que el artículo 119 de la Ley Hipotecaria establece como uno de los medios inmatriculadores de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, el título público de adquisición. Este artículo se encuentra desarrollado en el apartado 205 de dicha ley y en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Este último precepto reformado por Decreto de 17 de marzo de 1959, regula de forma más pormenorizada lo dispuesto en la ley, señalando que los títulos públicos pueden acceder a la protección registral, y así en su párrafo primero se refiere entre otros, a los documentos comprendidos en el artículo 39 de la Ley que sean anteriores en más de un año a la fecha en que se solicita la inscripción, aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento. Que, en consecuencia, estos preceptos amparan la inmatriculación de fincas, en virtud de escrituras públicas que contengan adquisiciones a favor de personas determinadas siempre y cuando sea la escritura anterior a un año; todo ello sin perjuicio de los efectos señalados en el artículo 207 de la misma Ley y pendiente de la preceptiva publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca. II. Que conforme a la nota de calificación, se suspende la inscripción por el defecto subsanable...» no siendo el precedente documento título hábil para su inmatriculación, y surge la duda en cuanto a la habilidad del documento. Que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria señala la necesidad de acreditar por el otorgante su adquisición, y el artículo 298.1.1.º del reglamento reformado, suprime esta necesidad ya que no es preciso que el derecho respectivo conste en ningún otro documento. Que el principal problema radica en la interpretación que se le de al término adquisición. Que la moderna doctrina admite el título público de adquisición independientemente de que la adquisición sea por título traslativo o declarativo. III. Que el artículo 298.1.1.º, se debe interpretar con arreglo a los criterios que establece el artículo 3 del Código Civil y, por tanto, suscita las siguientes perspectivas: a) El sentido propio de sus palabras. Que no se puede extraer la conclusión que sólo y exclusivamente se pueden inmatricular los documentos en los cuales el título de adquisición deba tener forzosamente una naturaleza

traslativa; b) En relación con el contexto. Que el precepto en cuestión se enmarca en el epígrafe «Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos» del Reglamento Hipotecario que desarrolla los artículos 199.b) y 205 de la Ley Hipotecaria; c) Los antecedentes históricos y legislativos. Que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario fue objeto de reforma en virtud del Decreto de 17 de marzo de 1959, en cuya virtud se instauró como nuevo éste medio inmatriculador que simplifica el proceso de inmatriculación; d) espíritu y finalidad de la Ley. Que el título VI de la Ley Hipotecaria se formuló con la finalidad de armonizar el Registro y la realidad extrarregistral. Que en el supuesto que se trata, parece más obligada la necesidad de concordar la realidad registral y extrarregistral, toda vez que ya se encuentren inmatriculadas dos quintas partes indivisas de cada una de las fincas; e) la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas. Que en la generalidad de los Registros de la Propiedad de España, se viene admitiendo tales documentos para la inmatriculación en aras de conseguir la finalidad última de la Ley Hipotecaria. IV. Que al ser calificado el defecto como subsanable, sería necesario saber qué clase rectificaciones serían suficientes para obtener la inmatriculación.

## IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que el tema objeto del recurso es sí la disolución de la comunidad es un título de adquisición de naturaleza traslativa capaz de inmatriculación en el Registro de la Propiedad. Que conforme a los artículos 199.b) y 205 de la Ley Hipotecaria, una de las características esenciales de éste título público de adquisición es la de contener un acto de adquisición derivativa y no originaria. Que el campo de actuación de dicho título público está circunscrito a las adquisiciones derivativas quedando apartadas las adquisiciones originarias o semi-originarias, de tal manera que por no implicar verdadero título de transferencia inmobiliaria no puede registrarse título público de adquisición de fincas, un título de disolución de comunidad por su naturaleza declarativa o determinativa, pero nunca traslativa. Que el requisito que el transferente adquiera el dominio de la finca con anterioridad a la fecha del título de adquisición inmatriculador, no puede ser más normal por el principio «nemo dat quod non habet». El artículo 205 antes citado exige además que esta adquisición se acredite de modo fehaciente y esto supone que los títulos públicos de adquisición de naturaleza traslativa, según el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, son: 1.º) El documento de fecha fehaciente ha de ser expresión del acto adquisitivo del transferente y contener las circunstancias esenciales de tal adquisición. 2.º) Sólo tiene la consideración de documentos de fecha fehaciente anterior, los contenidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, así como los documentos privados del artículo 1.227 del Código Civil que hagan prueba contra terceros en cuanto a su fecha. 3.º) Las circunstancias esenciales de la adquisición han de hacerse constar al Registrador en una de estas formas o por la presentación del mismo junto con el título público de adquisición o por su transcripción literal o inserción en relación suficiente hecha por el Notario autorizante del título público adquisitivo, en virtud de exhibición de tal documento. Que, así pues, la escritura pública cuya inscripción se solicita no es título inmatriculador del título de adquisición de los recogidos en los artículos 199.b) y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. Que la necesidad de la naturaleza traslativa es mantenida por doctrina y la Resolución de 6 de noviembre de 1985.

## V

El Notario autorizante de la escritura informó, adheriéndose a lo manifestado por los recurrentes, sosteniendo la inscripción del documento que contiene una disolución de comunidad, y además, añade que el artículo 406 del Código Civil dice que serán aplicables a la división entre partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de herencia; entre dichas reglas está el artículo 1.068 que dice que la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados. Por tanto, deberán inmatricularse los títulos procedentes de una disolución de comunidad.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León confirmó la nota del Registrador fundándose en que es opinión generalizada en la doctrina y jurisprudencia, con apoyo en los artículos 450 y 399 del Código Civil que en la comunidad de bienes la división es declarativa, por lo que

el título referido carece de la naturaleza traslativa y por ello no tiene virtualidad inmatriculadora, ya que conforme a los artículos 205, 199.b de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento, no acredita la adquisición anterior del transmitente pues sólo declara el derecho del adjudicatario como directamente derivado del anterior titular.

## VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que el auto que se recurre no percibe exactamente que el argumento fundamental del recurso gubernativo no radica en la discusión doctrinal acerca de la naturaleza traslativa o declarativa de la disolución de comunidad, sino en la virtualidad inmatriculadora de este título de adquisición; o sea una interpretación acertada de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298.1.º del Reglamento. 2. Que la señora Registradora basa la defensa de la nota en una doctrina que está superada y en la Resolución de 6 de noviembre de 1985 que se refiere a una escritura de declaración de obra nueva con la que se pretende inmatricular un exceso de cabida, y carece de sentido equipararla a una disolución de comunidad. 3. Que hay que destacar la Resolución de 24 de mayo de 1983.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959 y la Resolución de esta Dirección General de 20 de febrero de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: En 1996 se presenta en el Registro escritura de disolución de comunidad otorgada en 1994, por la que los condueños de distintas fincas disuelven la comunidad existente sobre varias fincas, adjudicando fincas concretas a cada uno de ellos; respecto de tres quintas partes de las fincas a que se refiere el recurso, no figuran inscritas y se dice en el título que se adquirieron por herencia del padre de los condóminos, «fallecido hace más de cuarenta años, sin que presenten documento alguno justificativo»; la Registradora suspende la inscripción de las adjudicaciones de dichas fincas por falta de previa inscripción de la totalidad de las mismas, careciendo del título fehaciente, no siendo el documento presentado título hábil para su inmatriculación; los interesados recurren estimando que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario entonces vigente se refería a todo documento, aunque no fuera de carácter traslativo; el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. En definitiva, el único problema que se plantea es el de si el número 1 del artículo 298 del Reglamento, antes de su reforma por Real Decreto de 1998, amparaba la inmatriculación de documentos como el ahora presentado, que es la disolución de comunidad respecto de unas fincas, en cuanto a la parte de las mismas que se adquirieron por herencia. Sin prejuzgar la vieja discusión de si el título tiene que ser traslativo, o puede ser también declarativo, es lo cierto que, interpretado el artículo 298 del Reglamento en concordancia con el 205 de la Ley, el documento ahora presentado no es suficiente para la inmatriculación de la finca, que exigiría título público adquisitivo, y la acreditación fehaciente de la previa adquisición del derecho por el transmitente.

3. Ahora bien, el defecto expresado únicamente se puede predicar de la participación indivisa de las fincas que no consta en el Registro, lo cual no impide que las participaciones inscritas puedan ser objeto de inscripción a favor de los adjudicatarios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador, en la forma que se deriva de los anteriores fundamentos.

Madrid, 4 de diciembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

1731

*RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Valderrábano Garrido, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrevejeja, número 2, don José Márquez Muñoz a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Valderrábano Garrido, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrevejeja, número 2, don José Márquez Muñoz a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 27 de febrero de 1989, mediante escritura pública autorizada por don Jacinto Marín Noarbe, Notario de Torrevejeja, don Salvador Valderrábano Garrido, adquirió por compra de don Luis Veciana Camins y su esposa, la vivienda letra B en la primera planta alta del edificio Proa en Torrevejeja, finca registral número 45.854 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad, número 2. En la citada escritura consta que la venta se hizo «en el precio de cuatro millones de pesetas que queda totalmente aplazado. Con efectos respecto de terceros, con carácter de condición resolutoria explícita, conforme a los artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, se pacta que el impago del precio aplazado producirá de pleno derecho la resolución de la compraventa, salvo que la parte vendedora optare por exigir su cumplimiento, bastando para verificar la nueva inscripción a favor de la parte vendedora o de sus causahabientes la notificación judicial o notarial hecha a la parte compradora de quedar resuelta». Con fecha 20 de marzo de 1997, don Salvador Valderrábano Garrido, presentó en el Registro de la Propiedad de Torrevejeja, número 2, un escrito solicitando la cancelación de la condición resolutoria expresada por haber pagado el precio aplazado. Acompaña la escritura de compra y, como medios de prueba del pago del precio aplazado, los siguientes: 1. Una información o extracto de los movimientos en la cuenta corriente número ..., en el Banco Popular Español, a nombre de don Luis Veciana Camino, del que resulta un ingreso de fecha 27.07.89, por importe de 4.000.000 de pesetas. 2. Una fotocopia del llamado «resguardo provisional» del mismo banco, sucursal 0172-04, del que resulta que don Salvador Valderrábano Garrido, con fecha 27-07-89, hizo un ingreso en la cuenta ..., a nombre de don Luis Veciana Camins, mediante un cheque de Banco Castilla-Palencia O.P., número ..., por importe de 4.000.000 de pesetas, haciendo constar lo siguiente: «Concepto. Corresponde a pago total de compra del apartamento sito en la calle Maestro Parada, número 10.1.º B en Torrevejeja. Edf. Proa». 3. Un certificado expedido por don José Juan Terol Pérez, apoderado del Banco Popular Español, código según membrete 0075/0172-04, con la firma legitimada por el Notario de Torrevejeja, don Jacinto Marín Noarbe, en el que se hace constar «que don Salvador Valderrábano Garrido, con fecha 27-07-1989, ingresó un cheque del banco de Castilla-Palencia O.P. de pesetas 4.000.000 pesetas (cuatro millones de pesetas), en la cuenta número residente nr. ..., de don Luis Veciana Camins, y que según nos manifiesta fue para pago total de compra del apartamento sito en la calle Maestro Parada número 10, 1.º B en Torrevejeja, edificio Proa».

## II

El anterior escrito fue calificado con la siguiente nota: «Se deniega la cancelación de la condición resolutoria por no haberse obtenido el consentimiento de los vendedores y titulares de dicha condición don Luis Veciana Camins y doña Alice Valentine Veciana Camins, ni constar tampoco debidamente acreditado el pago del precio aplazado y garantizado con dicha condición resolutoria. Son de aplicación los artículos 40.a y 82 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en el plazo y forma que establecen los artículos 112 y siguientes del vigente Reglamento Hipotecario, si bien para que se prorrogue el asiento de presentación, ha de recibirse la comunicación del señor Presidente, indicando que se ha interpuesto el recurso, antes de que dicho asiento caduque. Torrevejeja, 26 de marzo de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

## III

Don Salvador Valderrábano Garrido, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que con el documento presentado el 20 de marzo de 1997, se acompaña fotocopias justificadas del pago del precio aplazado y, por consiguiente, de quedar extinguida la condición resolutoria, dado e carácter automático que dicha extinción tiene, según la jurisprudencia, una vez cumplido el hecho de que dependía. Que se estima que por ello no hace falta el consentimiento de los vendedores de la finca en cuestión, los cuales serían de difícil localización.

## IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: 1. Que las claves para la resolución del presente recurso se encuentran en los artículos 40.a