

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

15842 *REAL DECRETO 1881/2004, de 6 de septiembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort a don Diego Espín Cánovas.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don Diego Espín Cánovas, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 3 de septiembre de 2004,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort.

Dado en Madrid, a 6 de septiembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

15843 *REAL DECRETO 1882/2004, de 6 de septiembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort a don José Manuel Romay Beccaría.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don José Manuel Romay Beccaría, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 3 de septiembre de 2004,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort.

Dado en Madrid, a 6 de septiembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

15844 *RESOLUCIÓN de 18 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pozuelo de Alarcón (Madrid), don Antonio Pérez Sanz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro número 24 de Barcelona, don Jesús Santos y Ruiz de Eguílaz, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pozuelo de Alarcón (Madrid), don Antonio Pérez Sanz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro número 24 de Barcelona, don Jesús Santos y Ruiz de Eguílaz, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 12 de diciembre de 2003, mediante escritura autorizada por el Notario de Pozuelo de Alarcón (Madrid) don Antonio Pérez Sanz, doña María Cruz

Navares Mendizábal, viuda y vecina de Madrid, vendió a la sociedad Cat, Comunicación, Arte y Tecnología, S.L., representada por doña María Cruz López Navares, una finca urbana (descrito como «Departamento número veintinueve. Planta Baja, puerta cuarta, escalera B»), de determinado edificio sito en la ciudad de Barcelona.

II

Presentada —por Gestoría L., S.L.—, el 12 de diciembre de 2002, copia la reseñada escritura en el Registro de la Propiedad número 24 de Barcelona, fue objeto de la siguiente calificación: «...I. Hechos. En la escritura presentada no se manifiesta si la finca transmitida constituye o no el domicilio común o de pareja estable de la transmitente doña María Cruz Navares Mendizábal./II. Fundamentos de derecho. Es preciso, bien manifestar que la vivienda no tiene tal carácter o, caso de constituir vivienda común, se precisará el consentimiento del otro conviviente, o en su defecto, autorización judicial, todo ello de conformidad con el artículo 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio (Parlamento de Cataluña), de Uniones Estables de Pareja./El defecto advertido se estima subsanable... Barcelona, 20 de enero de 2003. Firma ilegible».

Retirada la escritura el 21 de marzo de 2003, fue de nuevo presentada —por doña P.P.A.— el 20 de marzo de 2003 y calificada con la siguiente nota: «... Fundamentos de derecho. Es preciso, bien manifestar que la vivienda no tiene tal carácter o, caso de constituir vivienda común, se precisará el consentimiento del otro conviviente, o en su defecto, autorización judicial, todo ello de conformidad con el artículo 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio (Parlamento de Cataluña), de Uniones Estables de Pareja./Advertencia: La presente calificación negativa complementa la expedida con número 12/2003 el día 20 de enero de 2003, al no añadir defecto alguno, sino recordar que éstos subsisten, ... Barcelona, 24 de marzo de 2003. Firma ilegible».

III

El 24 de abril de 2003 tuvo entrada en el mencionado Registro recurso interpuesto por el Notario autorizante de la escritura contra la anterior calificación, en el que alegó: 1.º Que la escritura formaliza una compraventa en la que concurren las siguientes circunstancias: la vendedora es una señora viuda, vecina de Madrid, que compró siendo también vecina de Madrid; la compradora es una sociedad mercantil domiciliada en Madrid; y se vende un piso en Barcelona y no aparece nadie que tenga vecindad civil catalana. Que la nota de calificación debería haber argumentado cuál es la razón por la que una norma de Derecho catalán se aplica a una vendedora de vecindad civil común. Que el Registrador, en la nota de calificación conculca el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que exige que se haga constar la motivación jurídica de las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias, y, como ha puesto de relieve esta Dirección General (Resoluciones de 22 de marzo de 2001, 23 de enero, 8 de febrero y 3 de marzo de 2003), la motivación jurídica debe estar íntegra en la nota, sin que después pueda añadirse nada en el informe, que queda reducido a cuestiones de mero trámite; 2.º Que para que fuera aplicable la Ley 10/1998, de 15 de julio, de Uniones Estables de Parejas, sería necesario que exista una unión estable heterosexual u homosexual de las contempladas en la Ley, y que como mínimo uno de los miembros de la pareja tenga vecindad civil en Cataluña. Que, en el presente caso, nadie tiene vecindad civil en Cataluña y la vendedora, al vivir en Madrid, difícilmente puede tener una pareja de hecho en un piso de Barcelona. Que el artículo 149.1.9 de la Constitución atribuye competencia exclusiva al Estado en relación con las normas para resolver los conflictos de leyes. Que una interpretación del artículo 1.1 in fine de la Ley 10/1998, a la luz de la

distribución competencial hecha por la Constitución, lleva a las siguientes conclusiones: a) El artículo 1 establece un criterio mínimo para que sea aplicable la Ley 10/1998, de modo que sólo pueden acogerse voluntariamente a ella las parejas en la que uno de sus miembros sea catalán, por lo que se evita la aplicación de dicha ley a las parejas que no tienen ningún punto de conexión con Cataluña; y b) Para las parejas que no se han acogido expresa y voluntariamente a la ley deben regir las normas de conflicto estatales, por lo que, ante la ausencia de una norma de conflicto relativa a las uniones de hecho, habrá que acudir a las normas de conflicto relativas a las instituciones próximas (bien el matrimonio, bien los contratos), y en uno y otro caso (artículos 9.2 y 10.5 del Código Civil) las soluciones son las mismas, de modo que habrá que aplicar la ley catalana cuando ambos miembros de la pareja sean catalanes y cuando uno sea catalán y la pareja resida en Cataluña. Que ninguna de estas circunstancias se dan en el presente caso, ya que la vendedora reside en Madrid y no declara su vecindad catalana, por lo que no procede la aplicación de la Ley 10/1998. Que, además, se produciría la paradoja de dar mayor eficacia extraterritorial a la Ley 10/1998 que al Código de Familia Catalán, pues un matrimonio entre castellano y catalana que viven en Madrid queda sujeto (por aplicación del artículo 9.2 del Código Civil) al Derecho común, con importantes consecuencias en sede de régimen económico matrimonial. Que, en conclusión, el supuesto de hecho no encaja en la citada Ley de 1998 y el hecho de que la finca vendida se encuentre en Barcelona no es punto de conexión para la aplicación de aquella Ley, que es de carácter personal, ni base mínima para dar lugar a las presunciones que podrían justificar aquella aplicación. Que parece que, para el Registrador, los artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998 establecen dos presunciones: a) Todo titular de un piso en Cataluña vive en el mismo, pues, de lo contrario, faltaría el requisito de que hubiera en tal inmueble una pareja de hecho, por lo que habría que presumir falsas las declaraciones de vecindad de todas las personas que compran y venden inmuebles en Cataluña; y b) Todo titular de un piso en Cataluña se presume que tiene una relación heterosexual u homosexual en dicho inmueble y precisamente con una persona de vecindad catalana; 3.º Que la nota del Registrador carece de todo fundamento, incluso en el supuesto de que fuera aplicable la Ley de Parejas de Hecho. Que, en los artículos 11 y 18, la Ley establece los efectos sustantivos de la disposición de la vivienda común y da por supuesta la inscripción de toda transmisión de la misma, puesto que desde esa inscripción se cuenta el plazo para el ejercicio de la acción. Que esa es la misión de la Ley porque es una norma sustantiva, que no regula los requisitos de la inscripción cuya competencia corresponde al Estado. Que de los artículos 11 y 28 no se deduce en absoluto que haya que manifestar si existe o no pareja de hecho ni tampoco que la finca constituya o no domicilio común o de pareja estable; y tampoco lo establece el artículo 1320 del Código Civil ni el artículo 9 de la Ley 9/1998, de 15 de julio, Código de Familia de Cataluña. Que parece que el Registrador ha aplicado análogamente el artículo 91 del Reglamento Hipotecario. Que ha de negarse radicalmente toda posibilidad de aplicación análoga de este precepto reglamentario, porque como se expresa en el preámbulo de la Ley 10/1998, las parejas de hecho tienen una normativa diferente a la unión matrimonial toda vez que son algo sustancialmente distinto. Que en el caso del matrimonio hay un supuesto de hecho: la declaración de que la persona está casada, tiene tal estado civil (que consta en las escrituras por disponerlo el Reglamento Notarial), que comporta la convivencia de ambos cónyuges (artículo 68 del Código Civil), con la consecuencia jurídica establecida en el artículo 91 del Reglamento Hipotecario, consistente en la presunción de que la vivienda habitual puede tener lugar en el piso objeto de la venta, por lo que exige, para la inscripción, una declaración en contrario. Que en el caso de las uniones estables de pareja falta el supuesto de hecho: no hay declaración de que exista tal unión estable, ni, por tanto, convivencia, ni constituye estado civil, por lo que no cabe establecer presunción ni consecuencia jurídica. Que la analogía podría existir sólo si el interesado manifestase voluntariamente que forma parte de una pareja estable sujeta a la Ley 10/1998, pero no existe obligación alguna de hacer tal declaración ni norma que la imponga, mientras que el Registrador considera que debe presumirse que en Cataluña todos los solteros, viudos o divorciados tienen una convivencia estable heterosexual u homosexual; 4.º Que cualquier expresión sobre la existencia o no de una pareja estable sujeta a la Ley 10/1998, a falta de declaración expresa, exigía en el Notario una amplia investigación con los otorgantes. Que la exigencia tanto de la declaración sobre la existencia de la pareja de hecho (supuesto de hecho) como la declaración sobre que no es el piso lugar de convivencia (consecuencia a efectos de inscripción) vulneran lo dispuesto en el artículo 14 de la Constitución y la Ley Orgánica 1/1982 que protege la intimidad personal. Que la difusión en escritura pública y en el Registro de la Propiedad de una manifestación como la pretendida, no espontánea sino provocada, vulnera claramente la intimidad personal, por lo que la publicidad de

la relación de pareja sólo puede operar con base en la declaración de voluntad del interesado; y 5.º Que no se trata de la interpretación de una norma de la Comunidad Autónoma de Cataluña, sino de la aplicación de las normas de conflicto interregional, circunstancias y requisitos de la inscripción, el artículo 14 de la Constitución y la Ley Orgánica 1/1982.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º Que la calificación recurrida fue notificada tanto al Notario recurrente como al presentante el 20 de enero de 2003, por lo que el recurso ha sido presentado fuera de plazo y procede su inadmisión; 2.º Que, respecto de la cuestión de fondo, nada se dice de la vecindad civil de la vendedora en la escritura calificada, sino únicamente que tiene domicilio en Madrid, y el domicilio no atribuye, por sí solo, la vecindad civil. Que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario no exige la manifestación acerca de la vecindad civil, mientras que el artículo 91 de dicho Reglamento en relación con la Ley 10/1998 podría ser argumento para sostener lo contrario, y en la práctica se ha resuelto el problema con la exigencia bien de manifestar por el interesado que no está sujeto a limitación dispositiva alguna resultante de dicha Ley, bien haciendo la manifestación que recoge la calificación negativa recurrida. Que es la solución más equilibrada, la que protege mejor todos los intereses en juego y es más respetuosa con la legislación aplicable. Que es perfectamente defendible la aplicación de la Ley 10/1998 incluso cuando el vendedor es de vecindad civil distinta de la catalana, si la pareja de hecho del vendedor tuviera vecindad civil catalana (cfr. artículo 1.1 in fine para la unión estable heterosexual y artículo 20.2 para la unión estable homosexual) y la finca estuviese situada en Cataluña, con lo que ni siquiera tomando como única referencia al vendedor y su vecindad civil se podría dejar fuera de aplicación la Ley 10/1998; y 3.º Que la Ley 10/1998 es norma sustantiva del Derecho civil catalán que debe ser observada, y se trata de una cuestión que ya resolvió el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en auto número 14, de 2 de junio de 1999, que establece la plena aplicabilidad de los artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998 a un supuesto como el presente: vivienda perteneciente a persona susceptible de integrar una unión estable de pareja, a cuyos argumentos se remite para concluir el informe. Que sobre la competencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña para resolver la cuestión de fondo planteada, véase la Resolución de esta Dirección General de 2 de abril de 1997; y sobre la diferencia entre domicilio familiar y el expresado en la escritura, las Resoluciones de 10 de noviembre de 1987 y 27 de junio de 1994.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio (Parlamento de Cataluña), de Uniones Estables de Pareja; la Disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial; artículos 18, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 91.1 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 15 de noviembre de 1990; y las Resoluciones de 8 de noviembre de 1952, 5 de febrero de 1953, 25 de marzo de 1987, 2 de abril de 1997, 5 de mayo y 20 de junio de 1998, 2 de julio de 1999, 14 de octubre de 2002 y 6 de marzo de 2004, entre otras.

1. Como cuestión formal previa, alega el Registrador en su informe la extemporaneidad del recurso. Pero debe advertirse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de noviembre de 1952, 5 de febrero de 1953, 25 de marzo de 1987, 5 de mayo y 20 de junio de 1998, 2 de julio de 1999 y 14 de octubre de 2002, entre otras), los documentos presentados a inscripción han de calificarse tantas veces cuantas se presenten a tal fin, teniendo cada nota carácter autónomo a los efectos de interponer frente a ella recurso gubernativo. En el presente caso, presentada la escritura por segunda vez, fue objeto de calificación que no es sino reiteración de la calificación anterior, susceptible de recurso dentro del plazo legal a contar desde la fecha de notificación de esta última, por lo que debe desecharse dicha objeción formal.

Asimismo, debe abordarse el reparo de índole competencial que aduce el Registrador en su informe al citar la Resolución de esta Dirección General de 2 de abril de 1997 y defender que la cuestión de fondo debe ser resuelta por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (cfr. artículo 324, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Mas dicha objeción también debe ser rechazada, toda vez que la materia objeto de debate se refiere a la ordenación de los registros e instrumentos públicos y a las normas para resolver los conflictos de leyes, que son cuestiones reservadas a la competencia exclusiva del Estado, conforme al artículo 149.1.8.ª de la Constitución, y, por ende, el conocimiento del recurso interpuesto está atribuido a este Centro Directivo.

2. En relación con la cuestión de fondo, el Registrador rechaza la inscripción de una escritura de compraventa de un inmueble situado en Barcelona (en la que se expresa que la vendedora es viuda y vecina de Madrid), porque, a su juicio, es necesaria la manifestación de la vendedora en el sentido de que la finca transmitida no constituye domicilio común o de pareja estable de dicha señora o, en su caso, el consentimiento del otro conviviente —o autorización judicial supletoria—, conforme a los artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio (Parlamento de Cataluña), de Uniones Estables de Pareja.

3. Al circunscribirse la resolución de los recursos gubernativos a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación objeto de los mismos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debe determinarse en el presente expediente únicamente si, a efectos de la inscripción solicitada en el concreto supuesto que ha dado lugar a aquél, era o no necesaria la manifestación de la vendedora en el sentido de que la finca transmitida no constituía domicilio común o de pareja estable de dicha transmitente, sin necesidad de abordar la cuestión relativa al alcance y aplicabilidad o inaplicabilidad de los mencionados artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio, del Parlamento de Cataluña.

Se trata, por tanto, de elucidar si aunque, por hipótesis, se admitiera que en el presente supuesto resultan aplicables las referidas normas de la Ley 10/1998, es o no fundada la exigencia expresada en su calificación por el Registrador, a la vista de lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

4. El defecto invocado por el Registrador no puede ser confirmado si se tiene en cuenta: a) Que los artículos 11 y 28 de la citada Ley 10/1998, de Uniones Estables de Pareja, no establecen que para que el conviviente titular de una vivienda privativa suya pueda disponer de ella deba justificar que no tiene la condición de vivienda común, ni le imponen que al tiempo de la disposición niegue tal carácter de la vivienda que transmite si no concurre el consentimiento del otro conviviente. Establecen únicamente que si la vivienda es efectivamente la común del disponente y su conviviente, esa enajenación por el titular sin contar con el conviviente y sin formular aquella manifestación será ineficaz; y que, en cambio, si se ha formulado esta manifestación, aunque sea inexacta, será suficiente para proteger al adquirente de buena fe y a título oneroso; b) Que el Registrador no puede presumir que la finca transmitida tenga la condición de vivienda común del transmitente y de un eventual conviviente suyo en unión estable de pareja; sin que pueda olvidarse que su calificación sólo puede realizarla por lo que resulte del documento presentado y de los asientos del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y no puede extenderla a otros elementos, máxime cuando el título formal inscribible es una escritura pública, con los importantes efectos que se atribuyen, bajo los presupuestos y con los requisitos que le son propios, a la fe pública notarial, según resulta palmariamente de los artículos 1 y 17 bis.2.b) de la Ley del Notariado, de modo que el Notario autorizante, al controlar la legalidad de ese concreto negocio jurídico, función que indeclinablemente debe ejercer, ha de realizar un juicio estimativo, ordenado según las pautas de los artículos 160, 161 y 169 del Reglamento Notarial, que le puede conducir a decidir, bajo su responsabilidad, que es innecesario incluir en la escritura mención alguna indicativa de la posible aplicación de los artículos 11 o 28 de la mencionada Ley 10/1998; c) Que si bien es cierto que los actos que puedan estar viciados no deben acceder al Registro de la Propiedad, dada la eficacia protectora de éste, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se condiciona la inscripción de un acto a la plena justificación de esta validez, ni siquiera a la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante, existiendo algunas circunstancias que pueden determinar su ineficacia y que quedan fuera del ámbito de la calificación registral (determinados vicios de la voluntad, concurrencia de causas de incapacidad no inscritas, etc.); y, por ello, no hay razón que impida aplicar este criterio a la transmisión de una finca cuando del Registro no resulte que constituye la vivienda común del disponente y de quien forme una unión estable de pareja con él, sin perjuicio de la trascendencia que dicha omisión pueda tener, máxime cuando la protección a que se refiere el Registrador en su informe no se alcanza porque pueda constar en el texto del asiento registral una manifestación, derivada de la que cabe expresar en la escritura, concerniente al carácter de la vivienda transmitida, ya que el régimen protector depende de circunstancias de hecho apreciables únicamente por vía jurisdiccional (concurrencia de buena fe en el adquirente; veracidad intrínseca de la manifestación sobre la onerosidad del negocio dispositivo; que el transmitente haya puesto en conocimiento del adquirente una determinada situación posesoria); d) Que, sin necesidad de entrar a decidir si, a los solos efectos de la inscripción, es necesaria y en qué casos la manifestación a que se refiere el artículo 1320 del Código Civil, y si la exigencia de tal manifestación tal como la impone el artículo 91.1 del Reglamento Hipotecario tiene suficiente base legal, lo cierto es que no cabe aplicar por analogía tales normas, toda vez que es doctrina uniforme y reiterada del

Tribunal Constitucional (cfr., por todas, la Sentencia de 15 de noviembre de 1990) que, a falta de norma que así lo establezca, no cabe asimilar bajo un mismo régimen a las uniones estables de pareja y a las uniones matrimoniales; y e) Que, en consecuencia, si del Registro no resultare ese carácter de vivienda común no podrá rechazarse la inscripción de la transmisión en favor del adquirente so pretexto de la omisión de una manifestación específica del disponente al respecto cuando la citada Ley 10/1998 del Parlamento de Cataluña no exige tal manifestación (Por lo demás, resultando del Registro tal carácter de la vivienda sería necesaria —y suficiente; cfr. Resolución de 6 de marzo de 2004— (la manifestación de que ya no tiene tal condición).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de junio de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 24 de Barcelona.

15845 *RESOLUCIÓN de 22 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Victoria Arcas Martínez, en nombre y representación de la Diócesis de Albacete, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, doña María Teresa Rubio Quesada, a cancelar una nota de caducidad de condición resolutoria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Doña María Victoria Arcas Martínez, en nombre y representación de la Diócesis de Albacete, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, Doña María Teresa Rubio Quesada, a cancelar una nota de caducidad de condición resolutoria.

Hechos

I

Por instancia suscrita por el Obispo de la Diócesis de Albacete, Monseñor Francisco Cases Andreu, se solicita la declaración de nulidad y cancelación de la nota de caducidad de la condición resolutoria, puesta al margen de la inscripción 2.º, de la finca registral 6551 del Registro de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, todo ello al amparo del artículo 1 y 33 de la Ley Hipotecaria. Las circunstancias específicas que fijan los hechos del presente recurso son las que constan en la nota de calificación del Registrador.

II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Montearagón, fue calificada con la siguiente nota: «Asunto: Notificación de calificación negativa sobre inscripción de documento eclesiástico expedido por el Sr. Obispo de la Diócesis de Albacete don Francisco Cases Andreu por mandato del Canciller-Secretario General don Julián Ros Córcoles con fecha 16 de septiembre de 2003, número de protocolo 190. Referencia 1504/2002. Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, redactado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre sobre Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social (B.O.E. 31 de diciembre), le notifico como presentante/Notario autorizante del documento arriba indicado, que no se ha practicado la inscripción solicitada por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: 1. El documento que precede fue presentado en este Registro el día 17 de septiembre de 2003, asiento número 245 del Diario 57. 2. En dicho documento se solicita la cancelación de una nota de caducidad de condición resolutoria extendida al margen de la inscripción segunda de la finca registral 6551, inscrita al folio 100 del tomo 478 libro 108 del Ayuntamiento de Chinchilla. No se accede a esta pretensión en base a los siguientes argumentos: Primero.—No consta el consentimiento del titular registral de la finca para rectificar el Registro o en su defecto resolución judicial que declare la inexactitud»