

cripción puede interrumpirse, y el hecho de que haya habido interrupción o no, es de imposible apreciación por el Registrador; 4. Que en el caso presente, la acción no pudo haber prescrito. No hay que confundir el plazo de prescripción de la acción cambiaria o de la acción dirigida al cobro de prestaciones fraccionadas, con la acción resolutoria de un contrato de compraventa de inmueble en el que se ha pactado una condición explícita; acción ésta última para la que rige el plazo ordinario de prescripción de quince años del artículo 1.964 del Código Civil (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1977). V. Que no se desconoce la existencia de un sector doctrinal que considera posible, con notoria invasión de la función jurisdiccional, acreditar el pago mediante acta de notoriedad. Por ello «ad cantelam» hay que señalar lo siguiente: 1. Que tanto en el instrumento notarial como en el recurso, el acta se califica como acta de exhibición de documentos (artículo 207 del Reglamento Notarial), y no como acta de notoriedad (artículo 209 del Reglamento Notarial). 2. Que en ningún caso dicha acta puede tener el valor y la significación de un acta de notoriedad, porque ni hay requerimiento al efecto, ni la tramitación se ajusta a las prescripciones reglamentarias, ni hay declaración notarial de notoriedad.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe y en las Resoluciones de 30 de mayo de 1992 y 30 de mayo de 1996.

## VI

El Notario recurrente apeló en auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el informe del Registrador indica que la causa de cancelación del artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria exige la extinción completa del derecho inscrito; es decir debe acreditarse la extinción de la facultad resolutoria. Que justificado que el vendedor no puede resolver y recuperar la propiedad, debe seguirse la cancelación, pues lo contrario implicaría mantener el Registro de la Propiedad en una clara discordancia con la realidad extrarregistral. Que conforme a los argumentos mantenidos por el Registrador y la Sentencias del Tribunal Supremo alegadas no pueden admitirse y en cuanto a las sentencias hay que señalar lo que dice la doctrina de que la cita del Supremo no puede hacerse sino teniendo en cuenta las concretas circunstancias de hecho del caso debatido, sin extrapolarlo a otras enteramente distintas. Que no se ignora que en torno al artículo 1.110.2 del Código Civil hay tres corrientes de pensamiento: a) Como medio extintivo de las obligaciones, si se entiende el artículo 1.110.2 en el sentido propio de sus palabras. Si es un medio extintivo, al no contener las letras ninguna salvedad de ningún tipo en cuanto a los pagos anteriores, habrá que entender producido el pago por una manifestación legal y, en consecuencia, la cancelación «ex» artículos 79.2 y 82. 2 de la Ley Hipotecaria se impone; b) Como una presunción «iuris et de iure» de pago, siendo el efecto mismo anterior, y c) Como una presunción «iuris tantum» de pago. Que el tenor del artículo 1.250 del Código Civil sienta una regla general de oponibilidad. Que en la materia objeto de este recurso juega en el orden registral una presunción. La tenencia de las cambiales basta para acreditar el pago; pero la tenencia de las letras es, otra vez y simplemente, una presunción legal del pago de las mismas. Así lo dice tajantemente el inciso final del primer párrafo del artículo 45 de la Ley de Cambiaria y del Cheque.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.110 y 1.973 del Código Civil, 23, 79, 82 y 156 de la Ley Hipotecaria, 88 y 89 de la Ley de Cambiaria y del Cheque y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de septiembre de 1987, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996.

1. Los hechos a tener en cuenta en el presente recurso son los siguientes: a) En escritura de venta de un piso, que se inscribe, se aplaza parte del precio, garantizándose dicho aplazamiento con condición resolutoria e incorporándose a letras de cambio, pactándose que serviría para cancelar la condición la posesión por los compradores de las letras cuyo número se reseñaba; b) Mediante acta, se exhiben al Notario por los compradores todas las letras excepto una de ellas, afirmando los compradores haberla extraviado, con lo que el Notario, por aplicación del artículo 1.110 párrafo 2 del Código Civil, estima cumplida la condición concluyendo que procede la cancelación de la condición resolutoria; c) El Registrador deniega la cancelación por los argumentos que se señalan en los hechos; El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. Como ha dicho este centro directivo (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 de diciembre de 1986), las exigencias de concordancia entre el Registro y la realidad extrajudicial, así como las de documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su reflejo registral, conducen a la necesaria cancelación de un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (cfr. artículos 82 y 40 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, es precisamente la falta de justificación del hecho extintivo lo que impide en el presente supuesto la cancelación pretendida pues, la no presentación de una de las cambiales, impide tener por acreditado su pago y, por tanto, el pago total de la obligación subyacente (artículos 1.156 del Código Civil y 120 de la Ley Hipotecaria), que es la garantizada con la condición resolutoria, sin que sean atendibles las alegaciones formuladas por el recurrente y fundada en el artículo 1.110 del Código Civil que, al decir que el recibo del último plazo de su débito cuando el acreedor no hiciera reservas, extinguirá la obligación en cuanto a las anteriores, entiende el recurrente que es aplicable al presente supuesto y que, a su juicio, hasta ahora le había pasado inadvertido a este Centro Directivo, y en la prescripción cambiaria respecto a la letra que se dice extraviada.

3. El primero de dichos argumentos no puede prosperar, pues no son lo mismo los diferentes plazos de una obligación que las diferentes letras emitidas en representación de aquéllas, porque el artículo 1.110 presupone la existencia de un único acreedor, y las letras pueden pertenecer a sujetos distintos, y, en cuanto a la prescripción, porque se trata de una situación de hecho que, como ha declarado reiteradamente este centro directivo, no puede ser apreciada por el Registrador.

4. Todo ello no quiere decir que el extravío de una letra deba impedir en todo caso la cancelación de la condición, pues, establecida ésta no en garantía de la obligación cambiaria, sino de la obligación causal subyacente—la del pago del precio aplazado—, la carta de pago y consentimiento cancelatorio del vendedor permiten alcanzar este efecto, sin perjuicio de que pueda, en ocasiones, acudir a otros medios supletorios para conseguir la repetida cancelación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## 3154

*RESOLUCIÓN de 7 de enero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Rosa Reviejo Lamas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cebreros, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Rosa Reviejo Lamas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cebreros, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ávila se tramitó expediente de dominio número 65/95, promovido por doña María Rosa Reviejo Lamas, para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 3.756, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cebreros a nombre de doña Felisa Reviejo González.

El 12 de junio de 1996 recayó auto en dicho expediente, en el que tras hacerse constar en los fundamentos de Derecho que la finca objeto de la litis fue adquirida por la promotora del expediente en virtud de legado instituido a su favor por su tía doña Felisa Reviejo González (titular registral) en testamento abierto otorgado ante el Notario de Cebreros, don Manuel Nogales Barquero, el 22 de agosto de 1979, número 745 de su protocolo, y que la misma falleció el 9 de octubre de 1984, se declara justificado el pleno dominio de doña María Rosa Reviejo Lamas sobre la referida finca y se acuerda al inscripción de dicho dominio a su favor en el Registro de la Propiedad, así como que se proceda a la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

## II

Presentado el testimonio del referido auto en el Registro de la Propiedad de Cebreros, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de figurar la finca inscrita a nombre de la causante doña Felisa Reviejo González, de quien la adquirió por herencia doña María Rosa Reviejo Lamas, persona que incoa el expediente de dominio, siendo el título hereditario el único hábil para inscribir el dominio de la interesada, pues el tracto sucesivo no se ha interrumpido, artículo 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 15 de noviembre de 1990, 21 de junio de 1991 y 1 de junio de 1996.

Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo en la forma y plazos que determinan los artículos 66 LH y 112 y siguientes de su Reglamento. Cebreros, 28 de agosto de 1996.—El Registrador. Firmado: Enrique Rajoy Brey».

## III

Doña María Rosa Reviejo Lamas interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación, y alegó: Que el Registrador de la Propiedad, haciendo caso omiso de una resolución judicial firme, denegó la inscripción, alegando, de forma imprecisa, que el único título válido para la inscripción de dominio era el de heredero, que precisamente es el título que esgrime la recurrente, si bien filtrado a través del expediente de dominio.

Que del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y del artículo 283 del Reglamento Hipotecario resulta que el testimonio del auto recaído en el expediente es título hábil para la inscripción.

Que según Resoluciones de 30 de julio de 1993 y 12 de febrero de 1996 los Registradores de la Propiedad están obligados a cumplir las resoluciones firmes, incluidas las dictadas en procedimientos de jurisdicción voluntaria, y sólo muy limitadamente están sujetas a calificación registral, sin que pueda cuestionarse si los fundamentos jurídicos en que el Juzgador basa su fallo se ajustan o no a Derecho o si los trámites procesales se han cumplido regularmente.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que la calificación recurrida no excede de lo que en el ámbito de los documentos judiciales se reconoce a los Registradores de la Propiedad, toda vez que se trata de un supuesto de imposibilidad de inscripción en virtud de un obstáculo surgido del mismo Registro: Inexistencia de tracto sucesivo interrumpido. 2. Que los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 283 de su Reglamento no son de aplicación, ya que se refieren al expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, circunstancia que en este caso no se da, porque, como reconoce la propia recurrente, ésta ha adquirido de derecho de propiedad de la actual titular registral. 3. Que, como señaló la Resolución de 1 de junio de 1996, el expediente de dominio no es, en este caso, el cauce adecuado para obtener la inscripción a favor del titular extrarregistral, sino que ésta ha de discurrir por los cauces ordinarios a través del título material y formal adecuado (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria) o declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio que asegure al titular registral la tutela jurisdiccional de su derecho (artículos 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria).

## V

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ávila informó sobre los trámites seguidos en el expediente de dominio.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota de calificación, fundándose en: Que no debe olvidarse que el expediente de dominio no sólo tiene la finalidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, sino que, primordialmente, es un medio inmatriculador, y lo que sirve para inmatricular ha de servir para inscribir.

Que en el presente caso aparece clara la titulación material y formal que funda la declaración judicial de dominio y diferir la cuestión a la jurisdicción contenciosa cuando en el expediente de jurisdicción voluntaria no han formulado oposición los interesados en la misma, que han sido citados en legal forma, parece contrario a las reglas de la economía procesal, ya que el proceso debe reservarse para aquellas hipótesis en que la existencia de conflictoarezca realmente confirmada.

## VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que nadie ha cuestionado la validez de la resolución judicial, sino la idoneidad para la inscripción que se interesa, sin que pueda aceptarse el razonamiento del auto de que «lo que sirve para inmatricular también ha de servir para inscribir», ya que son dos actos diferenciados entre los que no procede aplicar el aforismo de que quien puede lo más puede también lo menos, ya que mientras la inmatriculación permite el acceso de una finca al Registro y proclama su titularidad dominical sobre la misma, la inscripción de la transferencia del dominio inscrito a favor de otra persona, como en el presente caso, además de efectuar esa proclamación, impone la extinción de la inscripción anterior en cuanto a tercero (artículo 76 de la Ley Hipotecaria), por lo que su práctica se rige por otros principios, como el de tracto sucesivo, que garantizan la tutela del derecho inscrito, amparado por la presunción de legitimación registral (artículos 38 y 1.3 de la Ley Hipotecaria), y es para procurar esta garantía al titular registral, inexistente en el supuesto de inmatriculación, y para dar cumplimiento al artículo 24 de la Constitución, para lo que el legislador exige en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que la rectificación de asientos registrales, en defecto del consentimiento del titular registral, se realice en virtud de resolución judicial recaída en juicio contradictorio.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 40 y 200 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991 y 7 de julio de 1997:

1. Son hechos a tener en cuenta en el presente recurso: a) Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de una finca, en el que se declara justificado el pleno dominio sobre la misma de la promotora del expediente y se acuerda la inscripción de dicho dominio a su favor, así como que se proceda a la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. b) En el mismo auto se indica que la finca en cuestión fue adquirida por la promotora en virtud de legado instituido a su favor por la actual titular registral. c) El Registrador deniega la inscripción del referido testimonio del auto por el defecto insubsanable de figurar la finca inscrita a favor de la persona de quien la adquirió por herencia la promotora del expediente, siendo el título hereditario el único hábil para inscribir el dominio de la interesada, pues el tracto sucesivo no se ha interrumpido.

2. Como ya declaró la Resolución de este Centro Directivo de 30 de mayo de 1988, una de las finalidades del expediente de dominio, según la legislación hipotecaria, es la de servir de cauce apropiado para declarar —a los solos efectos de posibilitar la inscripción— la efectiva adquisición por el promotor del expediente del dominio invocado, pero sólo en aquellos casos en que dicha adquisición no trae causa directa de un titular inscrito, ya que uno de los requisitos básicos para que el expediente pueda cumplir su función es que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades inmediatas, como aquí sucede, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral. En tal hipótesis, el problema a solventar no es el de reanudación del tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del interesado (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta de título formal adecuado para la inscripción, el cual se logrará a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto voluntariamente otorgado por el transferente o, en este caso, por los herederos de éste (posiblemente mediante la formalización de la correspondiente escritura de entrega de legado), o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente enablado que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria).

3. Por último, no cabe admitir, tal como alega la promotora del expediente, que la negativa del Registrador a inscribir éste suponga una extralimitación de la función calificadora, limitada, en cuanto a los documentos judiciales, a los extremos que resultan del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, precisamente por darse uno de ellos, el obstáculo registral de la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 7 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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