

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

10054 *RESOLUCIÓN de 12 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Naus L'Horta, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Picassent, D. Augusto Olarte Madero, a inscribir un acta de manifestaciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, D. Joaquín Cosín Valero, en nombre de la Compañía «Naus L'Horta, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Picassent, D. Augusto Olarte Madero, a inscribir un acta de manifestaciones.

Hechos

I

El 2 de abril de 1993, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Silla, D. Alfonso Mulet Signes, la Compañía Mercantil «Naus L'Horta, S.A.» vendió a la Mercantil «A, S.L.» una nave industrial en el término de Silla, que se describe en dicha escritura. En garantía de parte de precio aplazado (20.000.000 pesetas que equivalen a 120.202'42 Euros) se estableció condición resolutoria, conforme resulta del indicado título, que en su apartado c, se convino: «C.—Las partes establecen y los vendedores especialmente consienten, que la condición resolutoria que respecto a la finca transmitida se pacta, quede extinguida por el transcurso del término de seis meses, a contar del último vencimiento de pago, sin que conste en el Registro de la Propiedad la reclamación del débito por parte de la Entidad vendedora, la cual, mediante sus representantes, presta desde ahora su consentimiento y autorización a la parte compradora, para que por sí sola pueda por instrumento notarial, solicitar y obtener su cancelación».

Los Administradores Mancomunados de la Compañía Mercantil «Naus L'Horta, S.A.» requirieron al Notario de Valencia, D. Joaquín Sapena Davo para que por medio de Acta Notarial se hiciera constar en ella las siguientes manifestaciones: «Primero.—Que la Compañía «Naus L'Horta, S.A.», no ha percibido de la compañía A., S.L., parte del precio aplazado de la indicada compraventa, por consiguiente, entiende que dicha sociedad adquirente no puede hacer uso de la autorización concedida en dicha escritura de compraventa, en la que quedó facultada «para que por sí sola pueda por instrumento notarial, solicitar y obtener su cancelación» de la condición resolutoria, revocando en lo que fuera preciso dicha autorización. Segundo. Los comparecientes, en el concepto en que intervienen, solicitan del señor Registrador de la Propiedad de Picassent haga constar en los libros de su cargo, la reclamación del débito por parte de la Entidad vendedora que la mercantil «NAUS L'HORTA, S.A.», pues por medio de la presente anuncia el ejercicio de derechos y acciones que le asistan en defensa de su crédito contra la sociedad compradora «A., S.L.», y en lo que fuere preciso y en todo caso, para que tenga conocimiento la mercantil «P. G., S.L.». Esta última sociedad ha resultado adjudicataria en la subasta que en el Procedimiento Judicial Sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, se ha seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Carlet, y conforme a la verificación registral, figura anotado al libro diario del expresado Registro de la Propiedad con el número de asiento 2.281, Diario 37, el Auto de Adjudicación de fecha «5 de septiembre de 2.000», por tanto, una vez inscrito dicho Auto, resultará dicha sociedad ser la actual propietaria de la referida nave».

II

Presentada copia de la anterior acta en el Registro de la Propiedad de Picassent, fue calificada con la siguiente nota: «Previo el examen y calificación preceptivos del precedente documento y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y sobre la base de los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho: - En escritura de compraventa, otorgada el día dos de Abril de mil novecientos noventa y tres, ante el Notario de Silla Don Alfonso Mulet Signes, que motivó en este Registro la inscripción 2.^a de la finca número 20.553 de Silla, se estableció por las partes vendedora y compradora, condición resolutoria en garantía de precio que quedó aplazado, para ser satisfecho en el plazo que expira el día dos de Abril de mil novecientos noventa y cinco, pactándose expresamente que la condición resolutoria quede extinguida por el transcurso del término de seis meses, a contar del último vencimiento, sin que conste en el Registro la reclamación del débito por parte de la entidad vendedora, es decir, se pactó una caducidad convencional de la citada condición resolutoria, que opera automáticamente por el transcurso del plazo -artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de Septiembre de 1.987, 7 de Julio de 1.989, 7 de Octubre de 1.994, 8 de Marzo de 1.999, 18 de Junio de 1.999, 15 de Julio de 1.999, 30 de Octubre de 1.999 y 9 de Diciembre de 1.999, 8 de Noviembre de 2.000, 19 de Febrero de 2.001 y 28 de Noviembre de 2.001.—La parte vendedora no puede revocar la autorización concedida en la citada escritura de compraventa, para la cancelación de la condición resolutoria por transcurso del plazo, por implicar una modificación unilateral del contrato, modificación que requiere el consentimiento de ambas partes contratantes y que, además, perjudica a tercero, según resulta del propio Registro al estar la finca inscrita a favor de persona jurídica distinta de los contratantes, de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.—El Acta presentada no contiene ningún acto susceptible de inscripción según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria.—Acuerdo Denegar la inscripción solicitada.—Contra la precedente nota cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.—Picassent, a 8 de Mayo de 2.002.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

El Letrado, D. Joaquín Cosín Valero, en representación de la Compañía Mercantil «Naus L'Horta, S.A.» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Respecto a que se pactó una caducidad convencional de la condición resolutoria, que opera automáticamente por transcurso del plazo.—Que la interpretación del Registrador es errónea, pues en una primera interpretación de la cláusula c) de la escritura de compraventa, se puede llegar a la conclusión de que los requisitos para la cancelación de la condición resolutoria son tres: 1.º) Transcurso del término de seis meses, a contar del último vencimiento de pago, que no se discute; 2.º) Sin que conste en el Registro de la Propiedad, la reclamación del débito por parte de la entidad vendedora, hay que señalar que en el Registro de la Propiedad está actualmente vigente y sin cancelar la condición resolutoria y que para acreditar dicha vigencia se acompaña nota simple obtenida el 16 de abril de 2002, donde figura expresamente la vigencia de la condición resolutoria; 3.º) Autorización por parte de la

compradora, para que por sí sola pueda por instrumento notarial, solicitar y obtener su cancelación. Que no se discute el primer requisito, lo que es objeto del presente recurso son los otros dos elementos acumulativos: a) Que en cuanto a «sin que conste en el Registro de la Propiedad, la reclamación del débito por parte de la entidad vendedora», en el Registro de la Propiedad está actualmente vigente y sin cancelar la condición resolutoria y así sucede cuando se presenta el acta notarial objeto del recurso y no se ha cumplido el segundo requisito que se exige en el acto para su cancelación. b) Que en cuanto a la «autorización a la parte compradora, para que por sí sola pueda por instrumento notarial, solicitar y obtener su cancelación», lo que quisieron las partes fue que la compañía mercantil «A, S.L.» «parte compradora, por sí sola, pueda por instrumento notarial, solicitar y obtener su cancelación». Lógicamente dicha sociedad no va a solicitar la cancelación cuando no ha pagado. Que para la interpretación de la estipulación c) hay que tener en cuenta lo que dicen los artículos 1255 y 1281 del Código Civil. Que al depender la cancelación de la condición resolutoria de que la parte compradora lo solicite por medio de instrumento notarial y de no haberlo está solicitado, él entiende que dicha condición resolutoria subsiste, y al no haber cumplido la parte compradora el pago de parte del precio aplazado, es por lo que se solicita el acta notarial objeto del recurso. Que, en definitiva, para la cancelación de la condición resolutoria se requieren los tres requisitos acumulativos alegados, no solamente el transcurso del plazo o caducidad convencional como indica el Registrador; por ello se puede solicitar al Registrador de la Propiedad que haga constar en los libros de su cargo la revocación de la autorización y constancia de la reclamación del débito, conforme resulta del acta objeto del recurso. 2. ¿Se puede revocar la autorización concedida?. Que si previamente se concedió una autorización para realizar un acto, con más motivo se puede revocar la autorización, conforme al artículo 1733 del Código Civil. 3. Perjudica a terceros según consta del propio Registro al estar la finca inscrita a favor de persona jurídica distinta de los contratantes, de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Que la finca pertenece a otra sociedad, pero ésta no es tercero perjudicado y protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. 4. Que los artículos en que el Registrador basa su denegación, no son aplicables al caso debatido. 5. Que las Resoluciones citadas por el Registrador no son aplicables al presente caso. 6. Que en lo que se refiere al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, hay que señalar que la condición resolutoria es un derecho real. Que el acta notarial si que contiene actos susceptibles de inscripción: a) la revocación de la autorización para cancelar una condición resolutoria; y b) la reclamación del débito por la recurrente. 7. Que el motivo del acta notarial son las manifestaciones que consta en la misma. 8. Que como fundamentos de derecho se indican, los artículos 1255, 1281, 1733 y 1964 del Código Civil; 10 y 11 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Notario autorizante del acta informó: I. Que la primera cuestión a dilucidar es si se ha operado o no la cancelación de la condición resolutoria a tenor de lo pactado por las partes vendedora y compradora en la escritura de compraventa con precio aplazado en la que dicha condición quedó pactada. 1. Que debe llegarse a la conclusión de que la condición resolutoria debe considerarse cancelada por caducidad convencional, y, por tanto, decaerá la posibilidad de la constancia registral de la oposición del vendedor a su cancelación; por el contrario, la subsistencia de la condición resolutoria ha de permitir a las partes solicitar tanto su subsistencia como su cancelación. 2. En la escritura de compraventa que motivó el acta autorizada se imponen dos requisitos que deben darse para que la parte compradora, o quien de ella traiga causa, pueda solicitar la cancelación por caducidad convencional de la condición resolutoria: a) que hayan transcurrido seis meses desde el último pago; b) que no conste en el Registro de la Propiedad la reclamación del débito por parte de la entidad vendedora. 3. Que la cláusula pactada en la escritura de compraventa con condición resolutoria debe ser interpretada en sus justos términos, que pasan por las siguientes consideraciones: 1.^a.—Que una vez transcurridos seis meses desde el último pago, en tanto que en el Registro de la Propiedad no conste la oposición de la parte vendedora a la cancelación, puede ser solicitada ésta por el comprador, sin que sea posible que por el Registrador de oficio, se haga constar la misma; 2.^a.—Desde el momento en que el vendedor ha manifestado de forma expresa su oposición a la resolución por falta de pago, anunciando la reclamación de las partes adeudadas, no cabe que la cancelación opere a instancia del comprador; 3.^a.—Que la condición resolutoria consta en el Registro sin que el Registrador haya cancelado de oficio; 4.^a.—Que su constancia registral, con todo su alcance y contenido, provoca la publicidad frente a los terceros, con independencia de su calificación como civiles o hipotecarios.

Ello impide la posibilidad de invocar la protección que proclama el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. 6. Que el acta está justificada por lo convenido entre las partes vendedora y compradora de la escritura de compraventa y que consiste en que la parte compradora, sin el concurso de la vendedora, podría solicitar, transcurridos seis meses desde el último pago, la cancelación de la condición resolutoria por caducidad convencional, quedando vetada dicha posibilidad por el impago manifiesto por la parte vendedora que está facultada en virtud de lo pactado a impedir la cancelación por la reclamación de pago debido que anuncia. Que la irrevocabilidad supondría dejar desamparado el ejercicio de una acción resolutoria que está protegida por el correspondiente asiento registral. Que clausurada la posibilidad de la caducidad convencional, no podría alegarse que el comprador quede desprotegido puesto que, ante la conducta del vendedor al proceder a la resolución al amparo del artículo 1.504, siempre podrá oponerse el comprador alegando que ha pagado; 7. Que hay que señalar lo que dice la Resolución de 29 de diciembre de 1982. II. La segunda cuestión de la relativa a la admisión o no del acta notarial como medio para dejar constancia en el Registro de la declaración por el vendedor de su oposición a la cancelación de la condición resolutoria por razón de no haber tenido lugar el pago. Que mientras que la parte compradora no haya solicitado la cancelación de la condición resolutoria por caducidad convencional, la misma consta inscrita y ni siquiera la prescripción por plazo de quince años (cfr. artículos 1964 del Código Civil y 82 de la Ley Hipotecaria) a la misma afecta. El acta notarial es el medio documental más que suficiente para suspender la caducidad convencional por falta de pago, pero tal efecto no podría alcanzarse sin el acceso al Registro de la Propiedad, correspondiendo al Registrador practicar el sientto que haga público frente a terceros dicha situación.

V

El Registrador en defensa de la nota, informó: 1. Que la caducidad convencional establecida en la escritura de compraventa otorgada el 2 de abril de 1993, se considera como se manifiesta en la nota de calificación que dicha plazo opera automáticamente por transcurso de dicho plazo. Este es el criterio mantenido por el Centro Directivo en Resolución de 13 de marzo de 1999. Que a la luz de esta Resolución, se puede decir que en la escritura de 2 de abril de 1993, se pactó una caducidad convencional de la condición resolutoria y del asiento relativo a la misma. Que para cancelar una sientto es necesario instancia de parte. A estos efectos lo que establece el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, en el apartado 3. Es una especialidad de principio hipotecario de rogación, la solicitud de cancelación se presume. Que ha sido objeto de discusión doctrinal si lo dispuesto en el artículo 353 es también aplicable a la caducidad convencional previamente pactada. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 82, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001. Que el recurrente sostiene que no se pactó ninguna caducidad y que es aplicable el plazo de prescripción de los quince años de la legislación civil. Que sea un caso de caducidad o de prescripción está claro que en el recurso planteado no se da ninguno de los supuestos contemplados por la ley, (artículos 1973 del Código Civil, 59, 175 y 177, párrafo 1.º del Reglamento Hipotecario, 82 - 5.º de la Ley Hipotecaria). 2. Que el acta de manifestaciones cuya inscripción se pretende no constituye ninguna reclamación extrajudicial en los términos exigidos por la Ley ni contiene ningún acto que sea susceptible de inscripción al amparo del artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Que conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo debe tratarse de una verdadera reclamación y estar dirigida contra el deudor y no sirve que se realice frente a otras personas (Sentencia de 6 de diciembre de 1968). Que el acta de manifestaciones cuya constancia registral se denegó es una mero anuncio de intenciones que no está comprendido en ninguno de los supuestos del artículo 2 de la Ley Hipotecaria, ni supone ejercicio de ninguna acción que evite la caducidad del derecho, si de ello se tratara, ni es susceptible de interrumpir la prescripción. En este punto hay que tener en cuenta las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1964, 31 de mayo de 1966, 30 de diciembre de 1967, 3 de mayo de 1972, 8 y 16 de marzo y 7 de noviembre de 1981. 3. Que se considera que el apartado primero del acta objeto de este recurso implica una modificación unilateral del contrato de compraventa, modificación que requiere el consentimiento de ambas partes contratantes y que, además, perjudica a terceros, al estar la finca inscrita a favor de persona distinta a los contratantes. Que pretender ahora modificar unilateralmente por el vendedor el contrato de compraventa no tiene cabida en nuestro derecho (artículos 1091, 1256, 1258 del Código Civil). Que, por último se ha de tener en cuenta los artículos 1, 238 y siguientes, 34, 38 y 40 d) de la Ley Hipotecaria. Que cabe invocar las Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504 del Código Civil, 1.3, 23 y 82 de la Ley Hipotecaria, 59, 174 y 177 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de julio de 1990, 24 de febrero de 1992 y 27 de marzo de 2000.

1. Se inscribe en el Registro una compraventa con parte del precio aplazado y condición resolutoria. La condición se expresa en los siguientes términos: «La falta de pago de uno cualquiera de los plazos convenidos a su vencimiento, dará lugar a la resolución del presente contrato dándose a esta regla el carácter de expresa y explícita condición resolutoria en perjuicio de tercero. Acreditado el impago de dicha obligación y realizado el requerimiento previsto en el artículo 1.504 del Código Civil en el transcurso de quince días operará de pleno derecho la resolución, con pérdida para la parte compradora del veinte por ciento de cuantas cantidades haya entregado a cuenta del total precio que hará suyas la parte vendedora en concepto de daños y perjuicios así evaluados y consentidos. Las partes establecen y los vendedores especialmente consienten, que la condición resolutoria que respecto a la finca transmitida se pacta, quede extinguida, por el transcurso del término de seis meses, a contar del último vencimiento de pago (que tendría lugar el 2 de abril de 1995), sin que conste en el Registro de la Propiedad, la reclamación del débito por parte de la Entidad vendedora, la cual mediante sus representantes, presta desde ahora su consentimiento y autorización a la parte compradora, para que por sí sola pueda por instrumento notarial, solicitar y obtener su cancelación».

— Se presenta ahora Acta notarial de manifestaciones, de fecha 18 de abril de 2002, por la que los representantes de la vendedora expresan que la compradora no ha satisfecho parte del precio aplazado, por lo que aquélla va a iniciar los correspondientes trámites para la reclamación de la deuda, por lo que solicita del Registrador haga constar en los libros «la reclamación del débito por parte de la entidad vendedora...pues por medio de la presente anuncia el ejercicio de los derechos y acciones...contra la sociedad compradora y en lo que fuere preciso y en todo caso, para que tenga conocimiento» la actual dueña de la finca por adjudicación en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

— El Registrador deniega lo solicitado por entender que la constancia solicitada supone revocar la autorización concedida para la cancelación de la condición resolutoria por transcurso del plazo, y, por tanto, implica una modificación unilateral del contrato que requiere el consentimiento de ambas partes y que, además, perjudica a tercero por estar la finca inscrita a favor de otra persona. Los representantes de la vendedora impugnan la calificación.

2. Alega el Notario autorizante no recurrente que admitir que el comprador pueda oponerse a la resolución, como hace la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo y negar que el vendedor pueda oponerse a la caducidad convencional es negar la protección registral de forma igualitaria. Sin embargo, interpretando lo inscrito, que es lo que compete al Registrador, lo único que resulta de manera inequívoca de la cláusula, tal y como está inscrita, es que el plazo en que los vendedores podían enervar la facultad de cancelar de la compradora era el de seis meses a contar desde el último vencimiento, plazo que ha transcurrido con exceso. Además, es que ni siquiera se hace una reclamación, puesto que el Acta presentada es simplemente el anuncio o propósito de una reclamación futura que aún no ha tenido lugar.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto. 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, 12 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Picassent.

10055 RESOLUCIÓN de 14 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Estepona XXI, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Estepona, D. José-Luis Conejero Estévez, a practicar una reinscripción.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Félix-Alfonso Domínguez Pimenta y Don Francisco Javier González Valdés, en nombre y repre-

sentación, como liquidadores de la entidad Servicios Estepona XXI, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Estepona, D. José-Luis Conejero Estévez, a practicar una reinscripción.

Hechos

I

Por escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada ante el Notario de Estepona Don Jorge Moro Domingo, el 8 de Marzo de 2002, los liquidadores de la entidad Servicios Estepona XXI, S.L. y la Alcaldesa de Estepona, legitimada por el Acuerdo correspondiente, se reduce el capital de la sociedad expresada y se restituye al Ayuntamiento su aportación (finca registral 19818 del Registro de la Propiedad, número uno de Estepona, aportada a la entidad en escritura otorgada en Estepona el día 8 de marzo de 1999, ante el Notario Don Jorge Moro Domingo) como consecuencia de la declaración de nulidad de ésta por el Consistorio, de conformidad con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía. Tal escritura se inscribió en el Registro Mercantil. En la certificación del Acuerdo, antes citada, consta que además de la nulidad de la aportación, se declararon nulos todos los actos posteriores realizados por la entidad Servicios Estepona XXI, S.L. y que le mismo se notificó a «Construcciones Marín Hillinger, S.L., quien ha interpuesto recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

La situación registral de la finca 19818 es la que se detalla en el fundamento de derecho 1.A de la presente resolución.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número uno de Estepona fue calificada con la siguiente nota: «Visto por D. José Luis Conejero Estévez el documento que antecede, y calificado por lo que resulta del mismo y de los documentos complementarios aportados, en relación con los antecedentes obrantes en el Registro (art. 18 de la Ley Hipotecaria), se formula la presente nota de calificación sobre la base de los siguientes HECHOS Primero.- Con fecha 7 de junio pasado tuvo entrada en este Registro bajo el asiento 118 del Diario 78 copia de la escritura pública autorizada el 8 de marzo pasado por el Notario de Estepona Don Jorge Moro Domingo, por la que, en la reducción del capital de la sociedad Servicios Estepona XXI S.L. se devuelve al socio Ilmo. Ayuntamiento de Estepona la finca registral 19.918 de este distrito Hipotecario (llamada «Explanada ganada al mar»). Dicha escritura fue retirada para inscribirse en el Registro Mercantil; y se ha devuelto el 7 de los corrientes, en unión de sendas certificaciones expedidas por el Sr. Secretario de la Corporación el 17 de abril de este año, y por los Sres. Liquidadores de la sociedad Servicios Estepona XXI S.L. de las que resulta haberse declarado por el Ayuntamiento la nulidad de la aportación realizada en su día por dicha Corporación de la finca referida a la sociedad Servicios Estepona XXI (cuyas dos certificaciones han sido objeto de presentación bajo el asiento 1380 del Diario 78). Refiriéndose todos estos documentos al mismo asunto, y estando íntimamente relacionados entre sí, son objeto de la presente calificación conjunta. Segundo.- De examen de la misma resultan los siguientes defectos subsanables: a) En cuanto a la escritura: resulta del Registro y de la escritura calificada que el Ilmo. Ayuntamiento de Estepona aportó la finca en cuestión a la Sociedad Servicios Estepona XXI, la cual posteriormente la vendió a la entidad Construcciones Marín Hillinger S.L, actual titular registral de la finca. Ahora se reduce el capital social de Servicios Estepona XXI (entre otras operaciones aquí sin interés) y se devuelve la aportación a dicha Corporación. Estando la finca inscrita al día de hoy a nombre de Construcciones Marín Hillinger S.L. se observa el defecto, en principio subsanable, de faltar el consentimiento del titular registral actual de la finca, que no ha sido parte en el otorgamiento de dicha escritura. B) En cuanto a las certificaciones comprensivas del acuerdo de nulidad: no se considera título ni procedimiento adecuado la actuación unilateral del Ayuntamiento, sin consentimiento del titular registral de la finca; y a mayor abundamiento, tales acuerdos no son firmes, pues, a pesar, de expresarse en las certificaciones que «son firmes en vía administrativa», de la expedida por el Sr. Secretario resulta haberse interpuesto por el titular de la finca recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo municipal de nulidad. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.- Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento.