

3. Los estudios doctrinales realizados acerca de lo que se conoce con el nombre de «pseudos usufructo testamentario» que encarna una auténtica sustitución fideicomisaria han contribuido a deslindar los campos en que se mueven una y otra institución (usufructo y sustitución) así como originado un gran avance en la diferenciación o identificación entre ambas figuras. Pero ello no supone que siempre que se esté ante un usufructo testamentario haya que identificarlo con una sustitución fideicomisaria, cualquiera que puedan ser las analogías que medien entre ambas instituciones, y aunque muchas veces en la práctica sea difícil diferenciarlas, siempre resultará que en el usufructo el titular tiene un jus in re aliena, con su régimen peculiar, mientras que al fiduciario corresponde el pleno dominio sobre los bienes, con la obligación de conservarlos y con sujeción a un régimen distinto del de usufructuario y además porque el testador, cuando desmembra el derecho en usufructo y nuda-propiedad no hace un doble llamamiento sucesivo respecto de la misma cosa, sino que distribuye entre distintas personas, de modo inmediato, las facultades integrantes del derecho.

4. La técnica civil y la jurisprudencia estiman que junto al usufructo se debe reconocer un correlativo derecho de nuda-propiedad, puesto que las figuras jurídicas constituyen unidades intrínsecamente inseparables y no existen sin titulares determinados, por lo que al haber establecido el testador un legado en usufructo en favor de su hija natural (hoy extramatrimonial) y no haber dispuesto de la nuda propiedad, como consecuencia de la desmembración del dominio, ha de suponerse implícitamente atribuida bien a los herederos abintestato, bien a aquellas personas que en su día adquirirán el pleno dominio de los bienes usufructuados, y que en este caso concreto serían si carece de sucesión, los hijos o descendientes legítimos del testador.

5. Por último no hay que olvidar que en este recurso, se otorgó por los interesados la escritura de protocolización de cuaderno particional, con el fin de elevarlo a documento público y se aprobaron además las operaciones de la herencia del causante, y en esta escritura—inscrita en el Registro de la Propiedad—se interpretó por los albaceas y herederos la voluntad del causante y la adjudicación a la hija legataria se hizo precisamente en concepto de usufructo, y con este carácter aparece en los asientos registrales, por lo que, y en tanto no se desvirtúe a través de los medios adecuados, produce todos sus efectos, sin que pueda considerarse que ostente el pleno dominio como fiduciaria.

6. Las demás cuestiones derivadas de la nota de calificación tienen ya un aspecto marginal, una vez examinadas y decidida la de carácter primordial. No obstante interesa señalar, que si se llegase a declarar el carácter fiduciario de la hija a la que se hizo el legado, bien por reconocerlo así todos los interesados rectificando de esta forma el asiento registral, bien por establecerlo los Tribunales en el procedimiento adecuado, sería inscribible a favor del comprador la titularidad de los bienes enajenados por la vendedora bajo condición, dado el acceso que estas titularidades—artículos 9 y 23 de la Ley—tienen al Registro de la Propiedad.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 2 de diciembre de 1986.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

32868 *RESOLUCION de 3 de diciembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid, a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid, a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.

HECHOS

I

El 2 de diciembre de 1976, mediante escritura otorgada por el Notario recurrente, la Sociedad «Saconia Dehesa de la Villa,

Sociedad Anónima», vendió una vivienda en Madrid a dos personas que se obligaron solidariamente. En dicha escritura se hizo constar parte del precio que sería satisfecho fraccionadamente, mediante atender 32 letras de cambio, libradas por el vendedor y aceptadas por la parte compradora, por los nominales y a los vencimientos correspondientes a las cuantías y fechas de pago de las partes del precio aplazado, y que la falta de pago de cualquiera de ellas facultaría a la parte vendedora para optar por dar vencidas las letras pendientes de pago o por resolver automáticamente la venta; dicha condición resolutoria podría ser cancelada total o parcialmente mediante acta notarial que acredite obrar en poder de la parte compradora y quedar inutilizadas las letras de cambio retenidas, a lo que presta su consentimiento formal el vendedor.

Pagadas a su vencimiento las letras de cambio, la pareja compradora, convertida en matrimonio, otorgó instrumento ante el Notario recurrente, por el que se acreditaba que las letras referidas, identificadas según los términos de la escritura, obraban en poder de la parte compradora y quedaban inutilizadas, declarándose acreditado el pago del precio aplazado a todos los efectos legales, incluso su toma de razón en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado el instrumento referido en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación a que se refiere el precedente documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, por no acreditarse el consentimiento para dicha cancelación de la Sociedad acreedora «Saconia Dehesa de la Villa, Sociedad Anónima», ni estar suficientemente identificadas las letras de cambio cuya tenencia por el deudor le facultaría para, con las debidas formalidades, obtener la cancelación sin el consentimiento antes expresado. El defecto se estima insubsanable. No se ha solicitado nota marginal de suspensión que tampoco procedería. Se ha cumplido lo prevenido en la letra c) del artículo 485 del Reglamento Hipotecario. Madrid, 3 de octubre de 1983.—El Registrador. Firmado: Antonio Bartolomé Martínez».

Mediante acta de consentimiento, autorizada por el mismo Notario el día 28 de octubre de 1983, la Sociedad vendedora consintió en la práctica del asiento cancelatorio, lo que se llevó a efecto.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo, a efectos meramente doctrinales, contra la anterior calificación y alegó: 1.º En cuanto a la falta de constancia del consentimiento del vendedor: Que dicho consentimiento figura prestado en la escritura de compraventa y al estar inscrita la misma, consta en el Registro de la Propiedad. Que al indicarse en el instrumento calificado que en la escritura de compraventa se estableció que sería título bastante para la cancelación del mismo, el Registrador debió consultar el contenido registral. Que si se niega valor al consentimiento cancelatorio prestado al tiempo de perfeccionarse el título debió expresarse así en la nota de calificación, aunque es reiterada la doctrina legal y la práctica contractual de regular la extinción de un derecho a tiempo de su constitución; y así se aconseja en beneficio de una ordenada previsión de regulación de intereses. 2.º En lo referente a la insuficiente identificación de las letras de cambio: Que la operación económica consistente en el cambio de un bien cuya entrega se realiza de presente, por un dinero cuyo pago se efectúa de futuro tiene múltiples modos de realización jurídica. Que dicha operación, según los conceptos económicos, tiene los aspectos propios del cambio y del crédito y, desde el punto de vista jurídico, podría articularse mediante una unión de contratos, de compraventa y de créditos, si ambas partes conviniere un pacto de significado novatorio en el que la compraventa sería un precedente causal y no una causa de la obligación, pero la solución normal es convenir una compraventa con aplazamiento en el pago del precio, y dicho aplazamiento puede ser materia de pacto simple siendo la propia escritura el título de crédito; o de pacto complejo, mediante la emisión de títulos de crédito; una y otra posibilidad pueden ir acompañadas de garantía, bien sea de hipoteca, bien sea de condición resolutoria, en el caso objeto del recurso, además de convenir la emisión de títulos de crédito se acordó establecer como garantía condición resolutoria explícita. Que en virtud del artículo 1.170 del Código Civil las partes pueden pactar que la emisión y entrega de efectos cambiarios extinga la obligación de pago de precio, que sería una «datio pro soluto» que la Ley no prohíbe, emitiéndose las letras de cambio con la cláusula «convenido»; o que, como es usual, que el pago de la letra equivale al pago de la parte del precio aplazado y representada por la misma. lo que sería una «datio pro solvendo», que es la modalidad que se presume en el párrafo 2.º del citado artículo 1.170 (sic.). Que las anteriores consideraciones demuestran la vigencia del principio de la autonomía de la voluntad en esta materia y afirman la legalidad,

validez y eficacia del pacto que suscribieron el vendedor y compradores, por el que quedaron suficientemente individualizadas las letras de cambio cuya entrega puede servir como instrumento de pago del precio aplazado, conforme al artículo 444 del Código de Comercio y sentencias del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1964 y 6 de enero de 1933, entre otras, y suficientemente protegidos los intereses de las partes; esta opinión parece ser compartida por el señor Registrador que inscribió la escritura correspondiente sin reserva alguna. Que el criterio del Registrador calificante trata de defender al vendedor, parte contratante que no necesita tal protección; el vendedor podría haber consentido la caducidad de la facultad resolutoria, transcurrido un tiempo después del último vencimiento (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de 28 de noviembre de 1978), pero, para su mayor garantía, conviene que se acredite el pago de unas letras identificadas en los términos que el propio acreedor ha establecido al emitir las en la compraventa y, con criterio adoptado se niegan los efectos del derecho del acreedor, cuya configuración ha sido convenida con el deudor e inscrito en el Registro de la Propiedad; asimismo, se niega al deudor los efectos de la prueba del pago de su obligación; tal criterio es contrario a las tendencias modernas del derecho de obligaciones de proteger al adquirente o deudor manifestadas en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, además de las anteriormente citadas, de 30 de mayo de 1980 y 29 de diciembre de 1982 y por la Junta directiva del ilustrísimo Colegio de Registradores en escrito elevado al Presidente de la Sección Segunda de la Comisión de Codificación el día 14 de julio de 1983; y en definitiva es contrario a las tendencias legislativas favorecedoras de la posición jurídica del deudor y gravemente perjudicial para el comprador-aceptante que ha pagado y 3.º Que como fundamentos de derecho de lo expuesto anteriormente hay que citar los artículos 4-1, 6-2, 1.255, 1.170 (sic.) y 1.504 del Código Civil; 10, 11, 23 y 82 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175 del Reglamento Hipotecario y 444 del Código de Comercio, en relación con los artículos 488 y 490 del mismo.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota de su antecesor en la titularidad del Registro número 12 alegó: Que es inexacta la afirmación del Notario recurrente de que la cancelación derivada del acta calificada se ha denegado por «falta de consentimiento de la Sociedad vendedora y no estar suficientemente identificadas las letras de cambio». Que en la nota de calificación se expresa claramente que el consentimiento para la cancelación prestado por la Sociedad vendedora en la escritura de compraventa sería suficiente si se hubiesen identificado las letras suscritas, a cuyo pago estaba supeditado el otorgamiento de aquél. Que se estima que, aparte de la resolución judicial firme, las dos únicas formas de proceder a la cancelación de la condición resolutoria que garantiza el pago del precio aplazado son: a) El consentimiento puro y simple para la cancelación, según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que no se ha otorgado; o b) El consentimiento otorgado en la escritura que para hacerlo eficaz debe acreditarse suficientemente el cumplimiento del hecho al que estaba condicionado, consistente en que las cambiales suscritas se hallasen en poder de los compradores, lo cual exigía la previa identificación de las mismas y, por tanto, al calificar se consideró que los datos aportados, tanto en la escritura de compraventa como en el acta calificada, no eran suficiente para establecer, con toda la seguridad jurídicamente exigible, la correspondiente relación causal entre el consentimiento prestado y la veracidad del hecho que lo condicionaba, ya que no se trata de acreditar la existencia de una relación jurídica, sino la identificación del documento que la contiene en su sentido material, y que tratándose de la letra de cambio hay que identificarlas por su clase, serie y número, que es lo que distingue a cada una de todas las demás. Que este criterio es el sostenido por los imperativos mandatos de los artículos 159, 221 y 241 del Reglamento Notarial. Que la doctrina de la autonomía de la voluntad tiene escasa aplicación en materia registral, como se deduce de la resolución de la Dirección General, de 4 de mayo de 1916, y de la doctrina mayoritaria, siendo solamente aplicables las normas legales. Que el procedimiento cancelatorio de la condición resolutoria mediante el consentimiento prestado anticipadamente en la escritura en que la condición se impone y la acreditación mediante acta notarial de hallarse en poder del comprador las cambiales suscritas para el pago del precio aplazado, es una creación de la jurisprudencia hipotecaria (Resolución de 30 de mayo de 1980), en interpretación de la doctrina de la autonomía de la voluntad, siendo fundamental para la aplicación de dicho precepto que se hayan cumplido los requisitos del artículo 154 de la misma Ley, en el que se requiere que en la escritura de constitución de hipoteca se expresen los títulos emitidos por su número y serie, entre otros requisitos, y así, para cumplir con lo ordenado en el artículo 82 de dicha Ley, previamente a la

presentación del consentimiento cancelatorio en la escritura de compraventa o en otro instrumento, la citada Resolución exige se reseñen las letras, que es tanto como exigir que se expresen aquellas características que las diferencian de las demás

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en los mismos argumentos expuestos por éste en la Resolución de 19 de noviembre de 1908, que según la doctrina autorizada puede aplicarse al supuesto de la condición resolutoria

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que la mención de la clase, serie y numeración de las letras representativas del precio, es un requisito no previstos por el vendedor al consentir la cancelación, negándose, por lo tanto, al comprador el ejercicio de su derecho inscrito, al exigirse algo que no resulta exigido ni en el título fundamental ni en su inscripción, lo que representa una infracción de los artículos 1.º y 30 de la Ley Hipotecaria. Que la legislación sustantiva, tanto el Código de Comercio como la Ley Cambiaria y del Cheque, de 16 de julio de 1985, nunca han exigido la identificación del documento cambiario con datos referidos al papel empleado. Que la Ley anteriormente citada solamente exige la suficiente identificación de la letra para poder tener pleno poder liberatorio, que la Resolución de 19 de noviembre de 1908 no es aplicable en absoluto al caso recurrido. Que el artículo 82 de la actual Ley Hipotecaria sanciona la manera explícita en el párrafo 2.º del principio de libertad civil del pacto -artículo 1.255 del Código Civil- y es perfectamente aplicable al caso que se contempla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 4, 6, 608, 1.255, 1.237, 1.270, 1.271 y 1.273 del Código Civil; 444 del Código de Comercio (en su redacción anterior a la Ley Cambiaria); 2, 3, 23, 40, 79, 82, 103, 136 y 156 de la Ley Hipotecaria; 56, 173, 179 y 355 (hoy 353) del Reglamento Hipotecario; la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de octubre de 1984 y las resoluciones de 27 de septiembre de 1924, 25 de octubre de 1932, 11 de diciembre de 1974, 22 de agosto y 28 de noviembre de 1978 y 21 de julio de 1986.

1. El presente recurso plantea una cuestión similar a la resuelta por la reciente Resolución de 21 de julio de 1986, esto es, si a efectos de cancelación de la condición resolutoria establecida en garantía de la parte aplazada del precio de una compraventa, que había de hacerse efectivo a través de varias letras de cambio, identificadas en la escritura correspondiente únicamente por la especificación del librador, librado-aceptante, importe nominal y fecha de vencimiento, es suficiente el acta notarial acreditativa de hallarse en poder del comprador, debidamente inutilizadas, otras tantas cambiales coincidentes con las anteriores en los extremos apuntados, y ello en virtud del consentimiento cancelatorio que en estos términos prestó la parte vendedora en la escritura de compraventa y que accedió al asiento registral correspondiente.

2. La organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad como institución de trascendencia «erga omnes», encaminada a la protección del tráfico jurídico inmobiliario, es materia sustraída a la autonomía privada y regida por normas de «ius cogens», no susceptibles de derogación por voluntad de los particulares (artículo 6-2 del Código Civil), las cuales salvo en los específicos supuestos en los que el legislador les reconozca alguna posibilidad de actuación (cfr. por ejemplo artículos 422 y 433 del Reglamento Hipotecario), no pueden modalizar o predeterminar la conducta futura del Registrador quien, bajo su responsabilidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), habrá de calificar con arreglo al sistema legalmente preestablecido todo título que pretenda su acceso al Registro. Cualquiera estipulación de los otorgantes sobre esta materia no debe ser inscrita, y si aún así lo fuere, no por ello adquirirá virtualidad para alterar las normas sobre funcionamiento del Registro.

3. La exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), conduce a la necesaria cancelación de un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2-1.º, 79-2.º de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento). Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía de la parte del precio aplazada porque ha tenido lugar su pago (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente artículo 1793-2.º del Reglamento Hipotecario), será requisito ineludible la justificación

fehaciente de la realidad de dicho pago y de su correspondencia con el crédito cuya garantía se trata de cancelar.

4. Ahora bien, dado que el precio aplazado se incorporó a determinadas letras de cambio que no fueron debidamente identificadas en el título básico, por cuanto se omitió en su descripción su serie y número, y habida cuenta de la naturaleza privada del documento cambiario no cabe deducir del acta presentada una prueba suficiente, a efectos registrales, de la realidad del pago de la parte del precio garantizada. El consentimiento que anticipadamente presentara la parte vendedora no puede suplir esta deficiencia, pues si bien es cierto que los otorgantes pueden configurar otros supuestos de extinción del derecho inscrito distintos del pago del débito garantizado, no pueden prever un mecanismo cancelatorio que obvie la exigencia básica de justificación fehaciente de la realidad de la causa de la extinción que se pretende reflejar registralmente. Piénsese que la condición resolutoria inscrita recae determinadamente sobre la finca vendida cuyo precio aplazado se garantiza; que la garantía se refiere a esa obligación y no a cualquier otra que pudiera haber surgido, por venta de otras viviendas o por cualquier otra causa, entre vendedor y comprador; que el acreedor garantizado puede ser el vendedor o un cesionario de su crédito (cfr. sentencia de 23 de octubre de 1984); y que el comprador (deudor de diversas viviendas, al ultimar el pago correspondiente a una de ellas, puede ser, o no, el dueño de las diversas fincas que soportan la respectiva garantía.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto a efectos doctrinales y confirmar el Auto apelado.

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

Madrid, 3 de diciembre de 1986.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

32869 *RESOLUCION de 4 de diciembre de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por don Benito Magán Juan contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos meramente doctrinales, por don Benito Magán Juan contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid a cancelar una condición resolutoria en garantía de precio aplazado.

HECHOS

I

El 9 de diciembre de 1976, en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Víctor Manuel Garrido de Palma, la Mercantil «Saconia Dehesa de la Villa, Sociedad Anónima», vendió una vivienda a don Benito Magán Juan, quedando parte del precio aplazado, que, según la cláusula cuarta, sería satisfecho fraccionadamente, mediante atender treinta letras de cambio, libradas por la parte vendedora y aceptadas por la compradora, determinándose la identidad del librador, del librado aceptante, el nominal y el vencimiento de cada una de ellas; estableciéndose en la cláusula sexta que la falta de pago de cualquiera de las letras de cambio, correspondientes al crédito por precio aplazado, facultará a la parte vendedora para optar por dar por vencidas las letras pendientes de pago o por resolver automáticamente la venta, y que dicha condición resolutoria puede cancelarse total o parcialmente mediante acta notarial que acredite obrar en poder de la parte compradora y quedar inutilizadas las letras referidas, a lo que prestó su consentimiento formal la parte vendedora. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid el 24 de febrero de 1977.

El Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos autorizó acta, a fin de cancelar la condición resolutoria antes citada, en la que el recurrente acreditó obrar en su poder las letras de cambio expresadas y la entrega al Notario autorizante e inutilización de las mismas.

II

Presentada copia del acta en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la toma de razón en este Registro que se solicita en el precedente documento, por no estar suficientemente identificadas las letras de

cambio cuya tenencia por el comprador, inutilización y exhibición al Notario permitiría hacer constar en el Registro el pago del precio aplazado y el incumplimiento de la condición resolutoria pactada. El defecto se considera insubsanable por lo que no procede extender nota marginal de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Se ha cumplido lo previsto en el artículo 485, c), del Reglamento Hipotecario. Madrid, 9 de agosto de 1984. El Registrador. Firma ilegible con rúbrica».

Presentada nuevamente la citada copia en el mismo Registro, fue calificada: «Presentado de nuevo este documento con fecha 23 de los corrientes, se deniega nuevamente la toma de razón solicitada, por el mismo defecto que se indica en la anterior nota de este Registro, cuyo total contenido se ratifica, habiéndose cumplido lo previsto en el artículo 485, c), del Reglamento Hipotecario. Madrid, 25 de enero de 1985. El Registrador. Firma ilegible con rúbrica».

Posteriormente, habiéndose presentado una nueva escritura de fecha 29 de agosto de 1985, en la que se recoge el consentimiento del vendedor para practicar la cancelación solicitada, se llevó a efecto la misma.

III

Don Benito Magán Juan interpuso recurso gubernativo, a efectos meramente doctrinales, y alegó: Que en el aplazamiento del pago de parte del precio de la cosa vendida ya entregada al comprador y del convenio de establecer condición resolutoria en caso de falta de pago de la parte aplazada, hay que resaltar el siguiente juego de intereses: a) Durante el tiempo de aplazamiento el vendedor es portador del interés más digno de protección y es natural el establecimiento de un instrumento de reforzamiento del derecho del vendedor-creedor, bien sea la garantía hipotecaria, o bien el pacto de condición resolutoria para caso de falta de pago del mismo; y b) vencido el tiempo de aplazamiento y pagado todo el precio, el interés más digno de protección es el del comprador para liberar a la cosa vendida de la carga de la hipoteca o de la condición resolutoria, o de la mención de precio aplazado que establece el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Que las partes contratantes de la venta en cuestión tuvieron por suficiente identificar las letras de cambio utilizadas como instrumento de pago, mediante la determinación del librador, librado-aceptante, el nominal de cada efecto y su particular vencimiento y establecieron que la tenencia de aquéllas por el comprador valdría como prueba de pago del precio. Que como fundamento de derecho de lo expuesto anteriormente, cabe citar: a) Del Código Civil, el artículo 1.170, párrafos 2.º y 3.º, que no exige «manera o forma» determinada de identificar las letras de cambio entregadas con finalidad de pago; y los artículos 1.255, 1.258 y 1.281; b) en cuanto al Código de Comercio: El artículo 444 que enumera las menciones que debe contener una letra de cambio para que surta efecto en juicio, admitiéndose por la doctrina y la jurisprudencia la validez de la suscripción y entrega de la letra aun que estuviesen en blanco algunas de las menciones referidas en dicho artículo; sentencias del Tribunal Supremo de 1 de mayo de 1952 y 16 de octubre de 1979; y el artículo 450 que, relacionado con el artículo 1.170 del Código Civil, deberá entenderse que la entrega por el comprador al vendedor, como instrumento de pago del precio de la compraventa, de una letra de cambio que hubiere aceptado y sea incompleta, da lugar a que dicha letra pueda reputarse pagada a favor del vendedor-tomador y a cargo del comprador-aceptante, si no se completa antes de su vencimiento; y c) respecto a la Ley Hipotecaria: los artículos 10 y 11, siendo en el caso objeto de este recurso la forma de pago a que se refieren los citados preceptos, la de pagar letras de cambio identificadas de la manera que las partes han tenido por adecuada y suficiente; el artículo 82, párrafo 2.º, que de acuerdo con la escritura de compraventa, el derecho reconocido al vendedor para caso de falta de pago del precio aplazado, al dársele el carácter de condición resolutoria explícita, quedará extinguido por llevarse a efecto el pago en la forma convenida y en virtud de lo pactado en la misma escritura, el pago se tendrá por probado si se acredita mediante acta notarial que obran en poder de la parte compradora y quedan inutilizadas las letras referidas; o sea, que la parte vendedora consiente en la compraventa que mediante dicha acta notarial se cancele la condición resolutoria explícita, siempre que se den las condiciones antes expresadas; el artículo 23, que en concordancia con el artículo 58 del Reglamento, las partes, en uso de la autonomía contractual, pueden convenir no sólo la forma de pagar el precio aplazado, sino también la forma de acreditar el hecho o acto del pago mediante un título idóneo para provocar la correspondiente nota marginal; y el artículo 18, del que se deduce que del Registro resulta que en su día se pactó y se inscribió la suficiencia del acta notarial prevista y que nada en derecho permite poner en duda la validez o eficacia de los convenios entre dos particulares que identifican las letras de cambio utilizadas por las circunstancias definitivas de la relación cambiaria que han tenido