

que tienen acceso al Registro, la propiedad o los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Entonces, ¿Qué efectos tiene esa anotación? Sencillamente publicar durante su vigencia, el crédito singularmente privilegiado y reservar el rango, para en posterior ejecución de sentencia, hacer posible la efectividad del crédito.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 15 de Málaga, informó: 1.º Que la figura de la conversión en inscripción de una anotación preventiva, es aplicable únicamente a aquellas que tengan por objeto situaciones jurídicas inscribibles, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, lo que claramente no ocurre en el presente caso, que trata de una acción personal de reclamación de cantidad. Que otra cosa es que la ley garantice ese crédito con una afectación real *ex lege*, en los términos del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero ello no afecta a la naturaleza de la situación jurídica registrada. 2.º Que la anotación preventiva de demanda se encuentra dentro de las denominadas por la doctrina «anotaciones de derecho en litigio o en formación», siendo su misión advertir a terceros y la finalidad que persigue y cumple es la de hacer constar registralmente la preferencia a favor del actor que para el cobro de su crédito le concede el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y habrá de hacerse efectivo en ejecución de sentencia. 3.º Que desde el punto de vista del Derecho Positivo, el Reglamento Hipotecario, en su artículo 197, contempla los distintos supuestos de conversión con carácter exhaustivo, no haciendo referencia a la anotación preventiva de demanda en dicho artículo, sino en el siguiente, en el 198, pero en el que no se contempla la posibilidad de conversión, sino que dispone que en caso de prosperar la demanda se practiquen las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en la sentencia. Por ello, se estima como procedente que en ejecución de sentencia, se inscriba, en su caso, la adjudicación y se cancele la anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 198 del Reglamento Hipotecario.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, fundándose en que sólo aquellas anotaciones de demanda, que de estimarse, conduzcan inmediatamente a una modificación jurídico real pueden convertirse en inscripciones, conforme a lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria, con algunas excepciones (la del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria), que sólo admite la inscripción de situaciones jurídico-reales inmobiliarias, entre las que no cabe incluir el supuesto contemplado en este recurso, que es tan sólo un derecho de crédito, preferente, pero un derecho de crédito al fin y al cabo.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que en cuanto a los efectos de las anotaciones preventivas de demanda hay que tener en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1985, el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 26 de septiembre de 1996. 2.º Que la demanda no es reclamación de cantidad, y así se manifiesta en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Castellón de 20 de mayo de 1996. 3.º Que, como se ha indicado, la demanda no es una reclamación de cantidad, y lo que se solicita es la declaración de afectación, amparada en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Lo cual lleva a la conclusión que no es sólo un derecho de crédito preferente, sino que, además, es una afectación, y de dicha cantidad no participa ningún otro derecho de crédito (a excepción de los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 271 del Reglamento Hipotecario).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 921 y 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, 42.1 y 3 de la Ley Hipotecaria y las resoluciones de este centro directivo de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987 y 1 de junio de 1989.

1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes: Un piso en régimen de Propiedad Horizontal aparece en el Registro gravado con una hipoteca. Para garantizar deudas de un condómino frente a la Comunidad comprendidas el artículo 9.5 de la Ley, se demanda en juicio de cognición a los propietarios del piso, tomándose la oportuna anotación preventiva de demanda, con posterioridad a la hipoteca expresada. Con-

denados los demandados al pago de las cantidades exigidas, y siendo firme la sentencia, se expide por el Juez mandamiento, en el que se acuerda la «conversión de la anotación preventiva de demanda... en inscripción "la cual" no deberá ser afectada por la resolución que se dicte en el Procedimiento Judicial Sumario X», correspondiente a la hipoteca inscrita con anterioridad a la anotación de demanda. El Registrador califica el mandamiento con nota del siguiente tenor: «No practicada operación ya que no procede la conversión de la anotación de demanda que se ordena en el mandamiento que precede. La prioridad consta ya en el Registro.» El Auto presidencial desestima el recurso por entender, con el Registrador, que no procede inscribir un simple derecho de crédito.

2. Para resolver el problema planteado hay que tener en cuenta lo siguiente: La doctrina de este centro directivo que resulta de las resoluciones expresadas en el «vistos» tiene su razón de ser en que, tratándose la afectación por las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios de una preferencia que opera como una carga tácita, incluso en perjuicio de propietarios posteriores, para evitar que el límite temporal de las cantidades garantizadas con la afectación operara extinguiendo las mismas durante la tramitación del procedimiento declarativo en que las cantidades se reclamaren, y, teniendo en cuenta que dicha afectación tiene carácter real, puede anotarse la demanda en que dichas cantidades se exigen, ya que, mientras tanto, se carece de título para hacer constar la afectación en el Registro, y, en consecuencia, convertir en expresa la carga tácita existente.

3. Obtenido el título para obtener el reflejo registral, de tal carga, título que no es otro que la sentencia firme en el juicio declarativo, es lógico que pueda reflejarse la sentencia en el Registro, convirtiéndose en inscripción la anotación de demanda, pues no cabe olvidar que la esencia de las anotaciones de demanda es, precisamente, asegurar las resultas de un pleito.

4. Pero en el mandamiento presentado se ordena, además de la conversión, que debe practicarse, la preferencia de las cantidades garantizadas por la anotación de demanda sobre la hipoteca anterior.

5. Por lo que se refiere a este último problema, y, sin perjuicio de que la posible preferencia del crédito pueda hacerse valer en el procedimiento que corresponda, lo que no puede pretenderse es la constatación registral de dicha preferencia, pues iría en perjuicio de un tercero —el acreedor hipotecario— que no ha sido parte en el procedimiento, por lo que se daría una situación de indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos, con revocación del auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 4 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha. Excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

3153

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Germán Gallego del Campo, a inscribir un acta de exhibición de documentos, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Germán Gallego del Campo, a inscribir un acta de exhibición de documentos, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 11 de febrero de 1984, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de A Coruña, don Alfredo Arturo Lorenzo Otero, la mercantil «Cantón Grande Coruñés, Sociedad Anónima», vende a don Jesús Rodríguez Pumar y su esposa, que compran el piso cuarto, letra B, del edificio «Granada», de la calle Cantón Grande, números 13, 14, 15, de dicha ciudad. En la mencionada escritura se aplaza parte del precio incorporándose a veinte letras de cambio, de vencimiento semestral y en función de garantía se establece una condición resolutoria expresa y se pacta que el pago

podrá acreditarse por la posesión por los compradores de cada una de las letras reseñadas.

Posteriormente, el 28 de agosto de 1996, don Jesús Rodríguez Pumar, otorga ante el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, acta mediante la cual exhibe las letras de cambio reseñadas, a excepción de una de ellas, con vencimiento del 15 de diciembre de 1984, por haberla extraviado y manifestando haberla satisfecho en su día; y, por tanto, se estima acreditado el cumplimiento de la condición y procede la cancelación de la condición resolutoria, por aplicación del artículo 1.110 del Código Civil.

II

Presentada la citada acta en el Registro de la Propiedad de A Coruña, número 1 con la siguiente nota: Devuelto el precedente documento a este Registro, con fecha de hoy. Resultando de la propia acta que no se hallan en poder del deudor la totalidad de las letras de cambio, se deniega la cancelación total solicitada: 1. Por no justificarse la extinción del derecho inscrito conforme a lo exigido en los artículos 82 y 79 de la Ley Hipotecaria y 173 y 174 de su Reglamento. 2. Por no aparecer —a los efectos del artículo 23 de la Ley Hipotecaria— debidamente justificado el hecho del pago total. (R.D.G.R.N. de 30 de mayo de 1996. Fundamento 2). 3. Por no concurrir ninguno de los supuestos cancelatorios del artículo 156 de la Ley Hipotecaria, al que se remite la Resolución del centro directivo de 30 de mayo de 1980; ni tampoco las especiales circunstancias que sirvieron de soporte fáctico a la Resolución de 2 de septiembre de 1992. A Coruña, 5 de noviembre de 1996. El Registrador.—Firmado: Germán Gallego del Campo.

III

El Notario autorizante interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en el acta se citó expresamente el artículo 1.110.2 del Código Civil, que puesto en relación con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, adquiere un sentido muy especial, ya que de él si resulta que el derecho garantizado queda extinguido por declaración de la ley. Que, en este caso, el comprador ha perdido la segunda de las letras enumeradas en la escritura, y el artículo 1.110.2 del Código Civil le brinda la previsión legal acertada. Que no hay que olvidar la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo. Que si el impago de la segunda letra hubiera determinado la resolución, tendría que haberse reproducido el requerimiento resolutorio del artículo 1.504 del Código Civil y, a continuación, una negativa a aceptar el pago de las restantes cambiales, pues no podría al mismo tiempo el vendedor resolver y mantener el contrato. Al aceptar el pago está evidenciándose el cumplimiento del contrato. Que no cabe, sin conculcar la equidad y el principio procesal de igualdad de trato, exigir a una parte una exquinta diligencia y exonerar a la otra parte de tal diligencia para conservar un presunto derecho resolutorio que ya sólo es apariencia. Que según los artículos 88 de la Ley de Cambiarias y del Cheque y 1.966.3 del Código Civil, la letra extraviada en este caso vencía el 15 de diciembre de 1984 y el plazo que documentaba estaba prescrito. Que el Registrador cita la Resolución de 30 de mayo de 1980, pero hay que considerar lo que dice en el cuarto fundamento de derecho y en su virtud, en este caso existe un pronunciamiento legal expreso determinando la extinción, como un conjunto de actos del acreedor que evidencian el pago. Por ello, la subsistencia de la carga es meramente formal, contraria a la realidad y debe ser cancelada para lograr la debida concordancia. Que el Registro debe reflejar la realidad y no puede quedarse al margen de la misma, por lo cual hay que facilitar la cancelación de todas aquellas cargas aparentes que ya no tienen vigencia real y el mecanismo previsto por el artículo 1.110.2 del Código Civil, es perfectamente válido para ello.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. Que por vía del pacto resolutorio expreso, es perfectamente lícito atribuir carácter esencial o de incumplimiento resolutorio al impago de cualquiera de los plazos, aun de escasa trascendencia cuantitativa, dado el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1.255 del Código Civil; pero, en cualquier caso ésta es una cuestión que sólo puede valorarse en vía jurisdiccional. En el caso que se contempla, figura en el Registro una condición resolutoria que se hace efectiva por impago de una sola de las cambiales, y el Registrador debe atenerse a ello, en virtud del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Que, por último, la causa de cancelación prevista en el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria exige claramente la extinción completa del derecho inscrito. II. Que la doctrina de la Dirección General

de los Registros y del Notariado, ha mantenido un criterio inequívoco en las Resoluciones de 30 de mayo de 1980, 21 de julio de 1986, 3 y 4 de diciembre y 30 de mayo de 1996, apartándose del criterio mantenido solamente en la Resolución de 2 de septiembre de 1992. III. Que la alusión al excesivo rigorismo del criterio calificador que revela un cierto distanciamiento de la realidad y las necesidades sociales, lleva a dos posiciones: a) Que el Registrador se atiene únicamente a aquello que las partes pactaron y convinieron libremente y los contratos deben cumplirse, no sólo porque así lo dispone el artículo 1.091 del Código Civil, sino también en virtud del principio «Pacta sunt servanda»; b) Que el comprador puede acudir al procedimiento normal y ordinario de obtener la cancelación (artículo 82 de la Ley Hipotecaria); IV. Que en contra de lo alegado por el Notario recurrente se expone lo siguiente: a) Que el caso debatido no puede situarse en sede del artículo 1.110 del Código Civil, como sostiene el Tribunal Supremo en Sentencia de 21 de julio de 1993, y el artículo 1.110 no sólo puede ser aplicado cuando no haya norma específica contractual, y en este supuesto si existen normas reguladoras de la condición resolutoria. Que con arreglo a dichas normas y por haberse pactado la resolución por impago de una sola de las cambiales, el incumplimiento desde el mismo momento que acaece, produce un efecto resolutorio «in pendentem», dependiente únicamente del «si volet» del vendedor, manifestado a través de notificación judicial o notarial; y por eso, tal incumplimiento no puede ser sanado «ex» artículo 1.110 del Código Civil y produce un efecto irreversible para el deudor por cuanto la determinación u opción resolutoria queda exclusivamente al arbitrio del vendedor. Así pues, ante la falta de exhibición de una de las cambiales, el Registrador ha de admitir la posibilidad de su impago, del cual se pueden deducir tres hipótesis que impiden la cancelación solicitada: 1. Que el vendedor haya ejercitado la acción resolutoria llegando a obtener una sentencia firme confirmatoria; 2. Que el vendedor haya notificado la opción resolutoria, con lo que la resolución se ha producido ya de un modo fatal y automático, sin que necesariamente, como el caso anterior, haya tenido que reflejarse en el Registro dada la voluntariedad de la inscripción, y, en este caso, además, la necesidad de cumplir los requisitos impuestos por el artículo 59 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 29 de diciembre de 1982. En ambos supuestos es irrelevante el pago de las letras posteriores, porque pudo efectuarse a favor de terceros tenedores. En este punto se citan las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1982 y 2 de mayo de 1984. 3. Que producido el impago, falte todavía el «si volet» del vendedor, que éste no haya solicitado todavía su decisión resolutoria. Que producido el impago de letras intermedias, el hecho de que todas las posteriores hayan sido atendidas no enerva la facultad resolutoria del transmitente, que todavía la conserva, por razón del incumplimiento («ex» artículo 1.504 del Código Civil y normas reguladoras de la condición resolutoria), así lo confirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1911. Que, por todo ello, el Registrador en el momento de extender la nota de calificación, ha de considerar como posible que la resolución se haya producido o puede todavía producirse y, por tanto, no puede acceder a la cancelación solicitada. b) Que el artículo 1.110 del Código Civil no puede interpretarse como pretende el recurrente: 1. Es lícito sostener que el citado artículo utiliza la palabra recibo en el sentido de soporte documental que implica una confesión extrajudicial del acreedor, y en el caso debatido no existe ningún recibo-documento, lo que haría inaplicable el precepto. 2. Que aun interpretando que el artículo 1.110 se refiere a los efectos del pago o acto resolutorio, lo que no puede concluirse es que establece una extinción «ex lege» de la obligación de pago de las prestaciones anteriores, sino una mera presunción «iuris tantum», que puede destruirse mediante una prueba en contrario, porque en otro caso supondría un auténtico despojo de los derechos del acreedor y una interpretación exorbitante del principio «favor debitoris». Pues bien, si se trata de una mera presunción, la cuestión queda remitida a un proceso en el que necesariamente debe intervenir el acreedor y donde el Juez valore las pruebas en presencia; ya que el Registrador carece de facultades y medios para ello y no puede manejar presunciones a efectos de cancelar asientos tabulares. 3. Que, además, para que el artículo 1.110.2 pueda tener aplicación, es necesario que concurren las siguientes circunstancias: 1. Que el recibo del último plazo se haya hecho efectivo en favor del acreedor; y 2. Que el acreedor no hubiera hecho reserva alguna, circunstancia de imposible comprobación por el órgano calificador. IV. Que en cuanto a la alegación del recurrente referente a la prescripción de las acciones, cabe decir: 1. Que los artículos 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, se refieren como supuestos cancelatorios a la extinción del derecho, pero no a la prescripción de acciones; 2. Que la prescripción dicha no puede ser valorada por el Registrador, sino que debe hacerse valer en juicio y ser aplicada de oficio. Así lo confirma la Resolución de 30 de mayo de 1996; 3. Que para que la prescripción de acciones pueda estimarse, no basta el mero transcurso del plazo legalmente previsto, porque la pres-

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 extraviada, 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.