

Tristán, en su propio nombre y en el de su esposa, otorgó escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santoña (Cantabria) notificación de defectos conforme a lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Documento: Escritura pública. Autoridad: José Enrique Cachón Blanco. Fecha: 20-02-2008 Protocolo/Procedimiento: 592 Entrada: 1.474/AN1 Diario: 131 Asiento: 1.917/0 Fecha calificación: 25-4-2008 Hechos: Escritura de cancelación de una hipoteca unilateral que no ha sido aceptada por los acreedores. Acuerdo: Suspender la práctica de la cancelación solicitada por no haberse cumplido lo preceptuado en los Artículos 141, párrafo Segundo de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, así como Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23-9-1987, 11-4-1991, 28-10-1992, 11-4-2000 y 3-6-2000. Fundamentos de Derecho: Artículo 141 Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Forma de subsanación: Efectuar el requerimiento previsto en dichos artículos. Medios de impugnación: Contra el presente acuerdo de calificación los interesados podrán recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y Notariados en el plazo de un mes a contar desde su notificación en la forma y según los trámites previstos en el artículo 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, o podrán impugnarlo directamente ante el Juzgado competente por razón de la situación de la finca en el plazo de dos meses contados de la notificación de la calificación siendo de aplicación las normas de Juicio verbal previstas en los artículos 437 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil y, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria, al Real Decreto 1.039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio e impugnación que el interesado entienda procedente. Santoña, a 25 de abril de 2006. Fdo. Emilio Durán de la Colina.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Manuel Labordet Parga, en representación de don José Luis Gómez Tristán, interpone recurso basándose precisamente en que no hubo requerimiento para la aceptación de la hipoteca, por lo que entiende que no hay hipoteca válidamente constituida, por lo que puede cancelarse a petición del dueño de la finca.

IV

El Registrador emitió informe el día 17 de Junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82, 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1991, y las Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991 y 28 de octubre de 1992 y 3 de junio de 2000.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar una hipoteca unilateral a instancia de los dueños de la finca, ante la falta de aceptación de la hipoteca por parte del acreedor, quien no fue requerido para que realizara la aceptación. El recurrente entiende que con esto ya es suficiente para entender que no hay hipoteca válidamente constituida.

2. La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el artículo 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar.

3. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los vistos) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos

los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral. Por ello ha de confirmarse el criterio del Registrador, toda vez que la escritura calificada –único documento presentado– no acredita que la sociedad acreedora favorecida por la hipoteca haya sido advertida sobre la posibilidad de cancelación del gravamen a instancia del dueño de la finca hipotecada en los términos reglamentariamente establecidos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

18757

RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Enrique y doña Isabel Quejido Martín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, a la inscripción de una partición judicial de herencia.

En el recurso interpuesto por don Carlos Valmaseda Santiago en nombre y representación de don Enrique y doña Isabel Quejido Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a la inscripción de una partición judicial de herencia.

Hechos

I

Se presenta en el Registro la escritura de protocolización de operaciones particionales, aprobada judicialmente, otorgada por los contadores-partidores nombrados por el Juez, acompañada por el testamento de la causante y los documentos complementarios. La cláusula pertinente del testamento dice así: «Las fincas rústicas heredadas por la testadora pasarán a doña Ana Julia M.H., con tal de que no abandone a su madre D.F.H.G. sustituyéndola su madre si la premuere; fallecidas ambas les sucederán los más próximos parientes consanguíneos en este momento de la testadora.»

El cuaderno particional tiene por objeto dar cumplimiento a la sustitución fideicomisaria establecida, por haber fallecido las primeramente instituidas. Los contadores partidores estiman que los parientes más cercanos de la testadora son los ocho colaterales en sexto grado personados en el proceso, adjudicándose los bienes a los mismos por octavas partes indivisas.

II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: Suspendeda la inscripción del precedente documento por cuanto en el procedimiento de división judicial de herencia 224/03 del Juzgado de Primera Instancia número dos de Torrijos, se señala expresamente en los apartados tercero y cuarto que «no cabe descartar la existencia de ignorados parientes en igual grado de consanguinidad con la testadora que el de las interesadas en el procedimiento», y habida consideración de que los efectos de una sentencia se concretan a las partes litigantes, como es de rigor, sin que puedan extenderse a personas que no han intervenido en el procedimiento y así lo tiene declarado la DGRN en Resolución de 15 de noviembre de 2005 –B.O.E. número 9 al 11 de enero de 2006–, no puede inscribirse la partición judicial en tanto no se acredite que quienes intervinieron en el procedimiento son todos y los únicos interesados en la partición que se pretende. El defecto puede subsanarse mediante acta de notoriedad que acredite los llamados a la sustitución fideicomisaria conforme al artículo 82 del Reglamento Hipotecario. Pues conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecinueve de febrero de dos mil siete –BOE 22 de marzo– «es reiterada la doctrina de este centro directivo que si bien es cierto el deber de cumplir de los Registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral

español». Asimismo respecto de las fincas incorporadas a la partición respecto de la finca descrita bajo el número dos, registral 3401 no se localiza en el Registro ni por el número de finca ni por los datos de tomo y folio aportados; respecto de la finca descrita bajo el número tres, que se manifiesta que no consta inscrita, no resulta de los documentos aportados que está incluida en la cláusula cuarta del testamento transcrita en el documento. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 27 de junio de 2006 del Notario de Torrijos Mauricio Castañón Cristóbal, protocolo/expediente 1110/06, presentado por Queijo Martín, Isabel el día 2 de abril de 2007 a las 09:19, con el número de entrada 2557, asiento 1057 del diario 79. Fundamentos de Derecho: I. En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción del precedente documento por cuanto en el procedimiento de división judicial de herencia 224/03 del Juzgado de Primera Instancia número dos de Torrijos, se señala expresamente en los apartados tercero y cuarto que «no cabe descartar la existencia de ignorados parientes en igual grado de consanguinidad con la testadora que el de las interesadas en el procedimiento», y habida consideración de que los efectos de una sentencia se concretan a las partes litigantes, como es de rigor, sin que puedan extenderse a personas que no han intervenido en el procedimiento y así lo tiene declarado la DGRN en Resolución de 15 de noviembre de 2005 –BOE número 9 de 11 de enero de 2006–, no puede inscribirse la partición judicial en tanto no se acredite que quienes intervinieron en el procedimiento son todos y los únicos interesados en la partición que se pretende. El defecto puede subsanarse mediante acta de notoriedad que acredite los llamados a la sustitución fideicomisaria conforme al artículo 82 del Reglamento Hipotecario. Pues conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecinueve de febrero de dos mil siete –BOE 22 de marzo– «es reiterada la doctrina de este centro directivo que si bien es cierto el deber de cumplir de los Registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español». Asimismo respecto de las fincas incorporadas a la partición respecto de la finca descrita bajo el número dos, registral 3401 no se localiza en el Registro ni por el número de finca ni por los datos de tomo y folio aportados; respecto de la finca descrita bajo el número tres, que se manifiesta que no consta inscrita, no resulta de los documentos aportados que está incluida en la cláusula cuarta del testamento transcrita en el documento. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prórroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última del as notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recursos: La presente calificación negativa: a) puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de quince días desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto; b) puede ser objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros en emplazo de un mes desde su notificación, conforme a los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa se entenderá desestimado, pudiéndose acudir a los Tribunales en los términos que se indican a continuación; las calificaciones negativas del Registrador y en su caso las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros son recurribles ante el orden jurisdiccional civil en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación o, en su caso de la resolución dictada por la Dirección General o tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. La demanda deberá interponerse ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello de conformidad con los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria en la redacción que les han dado las leyes 24/2001 de 27 de diciembre y 22/2005 de 18 de noviembre. Escalona, once de junio del año dos mil siete. El Registrador de la Propiedad. Fdo. José Antonio García Pastor.

III

El expresado recurrente, en la representación también aludida impugna la calificación alegando que la expresión hecha por el Juzgado de que «no cabe descartar la existencia de ignorados parientes en igual

grado de consanguinidad con la testadora que el de las interesadas en el procedimiento» no es un pronunciamiento del juzgador, sino la expresión que se utilizó en la demanda para que se publicaran edictos de la partición, como así se hizo, por lo que ninguna garantía adicional supone la realización de un acta de notoriedad.

IV

El Juez informó que la publicación de edictos se realizó, como se hace en todos los expedientes de jurisdicción voluntaria, al no saber exactamente todas las personas interesadas, para que si hubiera algunas en este caso, pudieran personarse en autos y hacer las alegaciones pertinentes.

V

El Registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General con fecha 31 de julio de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 82-3 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de diciembre de 1987, 26 de junio de 1901, 3 de marzo de 1912, 21 de febrero de 1992, 8 de mayo de 2001, 21 de mayo de 2003, 23 de febrero de 2007, 13 de diciembre de 2007 y 31 de enero de 2008.

1. El problema planteado en el presente recurso se limita a determinar cómo ha de acreditarse a efectos registrales quiénes son los herederos fideicomisarios a los efectos de la pertinente inscripción.

2. Es doctrina de este Centro directivo con más de un siglo de existencia, en concreto a partir de la Resolución de 2 de diciembre de 1897, que ni el Código Civil, ni la legislación especial, ni la Ley Hipotecaria exigen que la persona o personas instituidas nominativamente como herederos en un testamento acrediten, para adquirir los derechos inherentes a esa cualidad, que el testador no dejó a su fallecimiento otros herederos forzosos si el instituido o los instituidos reunían ese carácter, o que no dejó ningún heredero forzoso si el nombrado era una persona extraña, por cuya razón no han establecido procedimiento destinados a obtener la justificación de semejante circunstancia negativa. Si inicialmente esa doctrina se aplicaba a supuestos en los que junto a la designación nominal de unos herederos existía otra hecha cautelarmente por circunstancias –la institución, junto con unos hijos específicamente designados, de los demás que en el futuro pudiera tener el testador– pasó igualmente (Resolución de 26 de junio de 1901) a aplicarse el supuesto de designación hecha simplemente por circunstancias –la institución hecha a favor de los hijos de determinada persona– pero partiendo de la base de que los que concurrían como tales a la partición acreditaban estar incluidos en el llamamiento. Incluso esa doctrina de la innecesidad de probar hechos negativos llega a mantenerse en el supuesto de premoriencia de un heredero legitimario al señalar que no es preciso justificar que haya dejado descendientes que ostenten derecho a la legítima (Resolución de 3 de marzo de 1912).

3. Ahora bien, no puede identificarse, tal como pretende el recurrente con su apelación a aquella doctrina, el supuesto de inexistencia de otras personas interesadas en la herencia que las llamadas como tales en el título sucesorio, un hecho negativo que no es necesario probar, con la posibilidad de prescindir en la partición de las que si han sido o han podido ser llamadas, pues la exclusión de éstas en la partición de la herencia exige justificar el por qué no se les atribuyen los derechos a los que han sido llamados. No otra era la conclusión a que llegaba la Resolución de 21 de febrero de 1992 cuando decía que la sola consideración de la inseguridad que provocaría una tesis como la propugnada por el recurrente en orden a la firmeza de la partición de este modo realizada, así como la evidente inadmisión en la esfera registral (regida por el principio de titulación fehaciente del hecho o acto inscribible –artículo 3 de la Ley Hipotecaria–) de un pretendido medio de prueba que se reduce a las manifestaciones de quienes invocan la condición debatida, bastaría para la desestimación del recurso; más ésta viene además confirmada, añadía, por el texto claro y categórico del artículo 82-3 del Reglamento Hipotecario cuando exige –más bien permite– acta de notoriedad para la determinación del extremo ahora cuestionado, y ello cuando de la Ley o de la cláusula de sustitución no resulte la necesidad de otro medio probatorio (vid. Ley 236 Compilación de Navarra).

Ahora bien, no puede aplicarse esta doctrina sobre la no necesidad de probar un hecho negativo al caso actual en el que el propio título de la partición judicial pone en duda que hayan intervenido todos los herederos fideicomisarios. Por ello la seguridad jurídica exigible impone mantener la tesis del Registrador y exigir el acta de notoriedad a que se refiere el párrafo 3.º del artículo 82 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia, 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, 24 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

18758 *RESOLUCIÓN de 27 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Benalmádena, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 2, de dicha población, a la inscripción de la resolución de un derecho de superficie.*

En el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Benalmádena contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de dicha población, don Felipe Martínez del Mármol y Albasini, a la inscripción de la resolución de un derecho de superficie.

Hechos

I

Se presenta en el Registro Resolución de la Alcaldía de Benalmádena por la que se ejecuta la condición resolutoria de la concesión de un derecho de superficie y se recupera el terreno cedido en su día.

II

El Registrador suspende la inscripción del documento presentado en méritos de la siguiente nota de calificación: «Hechos. I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por don/doña Ayuntamiento de Benalmádena-Notario/a, el día 08/05/2008, con número 0/ de Protocolo, fue presentado por P.D.P., O. a las 11:00 horas del día 21/05/2008, asiento 1038 del Tomo 74 del Libro Diario. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. No han prestado consentimiento expreso en escritura pública los interesados afectados por la resolución del derecho de superficie, ni tampoco se ha acreditado en procedimiento adecuado la concurrencia de las circunstancias determinantes de la resolución, ya que se ha seguido unilateralmente un procedimiento administrativo de reversión. El Ayuntamiento en el ámbito de la transmisión contractual de bienes actúa como un sujeto de derecho privado debiendo acudir, en cuanto a la resolución, a la vía de la jurisdicción civil. En cuanto al nuevo régimen excepcional que para el patrimonio municipal del suelo establece el artículo 34 de la Ley 8/2007 del Suelo, que admite el acceso al registro de limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones, y permite la resolución unilateral por la administración en determinados casos, tal regulación no se encontraba en vigor en el momento de la inscripción del derecho de superficie, por lo que no resulta aplicable dado que la citada ley no tiene efectos retroactivos. Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas intrínsecas, 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 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración. 1.—Artículos 23 y 82 de la Ley Hipotecaria, 175-6 de su Reglamento, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de marzo de 2008. III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Formas de subsanación. 1. Acreditar el consentimiento expreso, en escritura pública, de los interesados afectados por la resolución del derecho de superficie, o bien resolución judicial firme. En su virtud. Acuerdo. Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente

consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra el presente acuerdo de calificación, adoptado hoy, cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de su notificación, el cuál podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o bien impugnarlo directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación, siendo de aplicación las normas de Juicio Verbal, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001 y Ley 24/2005). Además el interesado podrá instar la calificación sustitutoria conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que entienda procedente. Benalmádena, a cinco de junio del año dos mil ocho. El Registrador, Felipe Martínez del Mármol Albasini.»

III

El Ayuntamiento recurre alegando: que se trata de la resolución de un contrato administrativo en el que ha concurrido la condición resolutoria pactada y que tal contrato es de carácter especial de los regulados por el artículo 5.2.b del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas al que debe aplicarse el artículo 59.1 de la misma Ley.

IV

El registrador no rectificó su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 5 de junio de 2008.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 y 59 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, 23 y 82 de la Ley Hipotecaria, 175.6 de su Reglamento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1988, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de diciembre de 2002, 20 de diciembre de 2005 y 26 de marzo de 2008.

1. El problema que plantea el presente recurso consiste en dilucidar si, concedido por un Ayuntamiento un derecho de superficie en cumplimiento de un plan de ordenación, y sometida tal concesión a la condición resolutoria del cumplimiento de determinadas condiciones por el superficiario, el incumplimiento de las obligaciones pactadas —y que se establecieron en el correspondiente pliego de condiciones— faculta al Ayuntamiento, por sí solo para resolver el derecho concedido, o es imprescindible acudir a los Tribunales de Justicia.

2. Como ha dicho ya este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), a efectos de atribuir la competencia a la jurisdicción civil o a la jurisdicción contencioso-administrativa, deben distinguirse, como ha dicho el Tribunal Supremo en la Sentencia de 10 de junio de 1988, los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos», pues, sentado que sólo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, la misma los realiza como consecuencia de una actuación con facultad de «imperium» o en ejercicio de una potestad que sólo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada.

3. En el presente supuesto, alega con razón el recurrente que la doctrina que emana de la Resolución de 26 de marzo de 2008 no es aplicable al presente supuesto, ya que, en el supuesto de dicha Resolución se trataba del incumplimiento de las condiciones impuestas en una compraventa normal, por lo que se trataba de un «acto de la administración» pero no «acto administrativo», pues era la resolución de un contrato privado. Sin embargo, en el presente supuesto, se trata de un contrato administra-