

De la Prisión Provincial de Teruel: Francisco López Moreno.
De la Prisión Celular de Valencia: José Asenjo Mera y José Pérez Ribot.

De la Prisión Provincial de Vitoria: Ramón Alfonso Méndez Vigo del Arco.

De la Prisión Provincial de Zaragoza: Manuel Ortín Sebastián.

Del Destacamento Penal de Badarán (Logroño): Pedro Junquera Salvatierra.

Del Destacamento Penal del Pantano de Guara-Aguas (Huesca): José Santiago Gorreta.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 11 de octubre de 1963.

ITURMENDI

Ilmo. Sr. Director general de Prisiones.

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Angel Sanz Fernández contra calificación del Registrador número 2 de dicha capital en una escritura de compraventa con precio aplazado.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don Angel Sanz Fernández contra la calificación del Registrador de Madrid número 2, que denegó la inscripción de una escritura de compraventa, pendiente de este Centro en virtud de apelación del Registrador;

Resultando que en escritura autorizada en Madrid el 8 de julio de 1959 por el Notario recurrente, don Alfredo Pérez Vozmediano, en representación de don Félix Pérez Ríos, vendió a don Ciriaco Ortega Postigo el piso 3.º, letra A, escalera B, de la casa sita en esta capital, avenida Doctor Esquerdo, número 215 provisional, junto a semiesquina a avenida Mediterráneo; que según se describe linda, por su frente, con avenida Doctor Esquerdo; derecha, con medianería de la casa número 1 y patio mancomunado derecha; izquierda, con piso 3.º, letra B, y fondo con caja de escalera por donde tiene su entrada. Inscrito en el tomo 604, libro 604, sección primera, folio 18118, inscripción primera; y además le vendió el piso 5.º, letra C, escalera B, de la casa sita en esta capital, avenida Doctor Esquerdo, número 215 provisional, junto a semiesquina a avenida Mediterráneo, situado en la planta quinta, al fondo izquierda del edificio, que linda: por su frente, con caja de escalera, por donde tiene su frente y piso 5.º, letra B; derecha, con el piso 5.º, letra D; izquierda, con patio mancomunado izquierda y medianería de la casa número 3; y fondo, zona de paseo que forma parte de la finca que se describe y linda con los señores García Pando y Gómez. Inscrito en el tomo 604, libro 604, sección primera, folio 204, finca 18138, inscripción primera. La venta se realizó con precio en parte aplazado, conviniéndose expresamente que la falta de pago de dos trimestres consecutivos producirá de pleno derecho la resolución de la venta de cada piso;

Resultando que presentada la escritura, previo pago del impuesto de Derechos reales, en el Registro de la Propiedad número 2, se puso la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, al que se acompañó copia de la escritura de mandato, por la falta subsanable de no expresar si los linderos izquierda y derecha de los pisos son entrando o saliendo. En cuanto al aplazamiento del pago del precio, se observa el defecto insubsanable de no haberse atribuido a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa.—Madrid, 27 de diciembre de 1961»;

Resultando que contra la anterior calificación el Notario autorizante interpuso recurso gubernativo, alegando que el Reglamento Hipotecario en el artículo 51, marca cómo deben fijarse los linderos, pero en ningún sitio indica que haya de decirse expresamente «entrando», pues dicha palabra está entre paréntesis y, por tanto, fuera del texto legal, como una simple advertencia; que es de tal modo constante el que los linderos se determinen entrando que debe estimarse y presumirse que es así si no consta expresamente lo contrario; que otra cosa sería desconocer la experiencia práctica constante; que en la escritura se determina entrando lo demuestra que el frente es la calle y el linderos derecha es la medianería derecha de la finca precisamente; que en la escritura de parcelación de la finca de la que se reproduce la descripción está inscrita en el Registro, en la misma forma; que en cuanto al segundo motivo de la nota, las normas civiles contienen la resolución legal aplicable a todas las operaciones bilaterales en el artículo 1.124 y la resolución pactada para la compraventa por falta de pago del precio en el artículo 1.504; que a la primera tradicionalmente se la denomina condición resolutoria tácita y a la segunda expresa; que en la actualidad no se puede hablar correctamente de condición resolutoria tácita y expresa, sino de acción resolutoria (la del 1.124) y condición resolutoria simplemente (la del 1.504); que recuerdo de la vieja terminología, hoy desterrada por la doctrina, es en cierto aspecto el artículo 11 de la Ley Hipotecaria; que pensar que el calificativo expresa tiene alcance distinto de expresa es inadmisibles; que gramaticalmente ambas palabras

tienen el mismo valor y significación; que si se admitiera la tesis del Registrador habría tres clases de condiciones: la tácita, la expresa y la explícita; que el carácter expreso o explícito de la condición no puede depender de la calificación de los interesados; que en la escritura se emplean las mismas palabras del artículo 1.504 del Código Civil y las del 59 de la Ley Hipotecaria; que establecida por un pacto de la escritura la condición del artículo 1.504 del Código Civil, el Registrador tiene obligación de hacerla constar en la inscripción conforme al 9.º, segundo, de la Ley Hipotecaria, copiando literalmente la cláusula, según ordena el 51.º, 6.º, del Reglamento Hipotecario, con lo que adquiere la condición el carácter de «explícita»; y que el Tribunal Supremo, en sentencia de 2 de enero de 1961, llamó a la acción resolutoria del artículo 1.124 condición resolutoria «implícita»;

Resultando que el Registrador informó: que en el artículo 51 del Reglamento, lejos de recomendar al Registrador que consigne los linderos por derecha entrando o saliendo, le impone el deber de hacerlo en los términos indicados; que en el supuesto de que las medianerías de las casas 1 y 3 referidas en las descripciones se hubieran concretado a las señaladas con los 213 y 217, siempre quedaría la duda de si la derecha de que se trata era entrando; que el designio de la Ley de Reforma de 1944 fué desorbitar del artículo 37 de la Ley Hipotecaria el supuesto del artículo 1.124 del Código Civil, y por ello la expresión que en el artículo 11 de la Ley decía «o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa» recababa que los contratantes atribuyesen a la falta de pago un juego que no le es institucional, que no podía ser otro que el derivado de la cláusula resolutoria de pleno derecho del contrato por falta de pago; que habida cuenta que la resolución de 8 de enero de 1921 califica de poco recomendable articular en forma de condición, prestaciones esenciales cual la del precio, en la compraventa es evidente que la expresión entrecomillada debía decir «o se haya estipulado que la falta de pago producirá la resolución del contrato de pleno derecho»; que, no obstante, como dicha estipulación se presta al juego de las condiciones resolutorias automáticas, la primitiva redacción del artículo 11 respondía al designio de la Ley, pero a condición de hacer equivalentes «expresa» a «automática»; que la jurisprudencia define la condición resolutoria expresa como de efecto automático; que el Diccionario nos ofrece dos definiciones de la palabra: como participio pasivo irregular del verbo expresar y como adjetivo en el sentido de «especificada»; que comparadas las resoluciones de 4 de julio de 1919, 30 de mayo de 1934, el último considerando de la de 16 de noviembre de 1933 y el penúltimo de la de 26 de junio de 1933, se observa que de tal palabra se ha valido el Centro Directivo para especificar por su efecto automático determinadas de esas condiciones; que la condición resolutoria es el género y la condición resolutoria expresa, la especie; que con el trueque de esa palabra, en el texto refundido se quebró el designio de la Ley de Reforma; que si según el Diccionario y el artículo 37, condición resolutoria expresa es la declarada en el Registro en términos indubitados, que no todas las explícitas tienen juego automático, que si por fuerza de la toma de la razón del pacto resolutorio de pleno derecho la condición es por sí explícita en el Registro independientemente de la voluntad de los contratantes, resulta que entre la primitiva redacción y la vigente del artículo 11 se interfiere la diferencia de que en la segunda aparece descartada la idea de automatismo; que los interesados no atribuyen a la falta de pago efecto no institucional y que el simple aplazamiento es apto para actuar frente a tercero; que esa contradicción demuestra que dicho texto refundido tomó «expresa» en su acepción de participio pasivo; que el conflicto debe resolverse velando por la primitiva redacción; que el hecho de que sostenga en el informe que no es posible que a la condición resolutoria le den las partes carácter de explícita en el Registro, en oposición a la nota, obedece al proceder cauteloso y precavido;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por estimar que se infiere con claridad que la descripción de los linderos se hace correspondiendo al vocablo «entrando», aparte de que esto puede ser confirmado con lo que aparece en el Registro, y que los términos empleados en la escritura patentizan la existencia de la condición resolutoria expresa que es igual que explícita tanto gramaticalmente como en su acepción jurídica;

Vistos los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil; 9, 11 y 23 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento para su ejecución, y las resoluciones de este Centro de 3 de junio de 1961, 13 y 18 de junio de 1962;

Considerando que este recurso se ha planteado entre los funcionarios que suscitaron los expedientes que dieron lugar a las resoluciones de 16 y 23 de diciembre de 1963, se discuten idénticas cuestiones y han sido defendidas con iguales argumentos, y, por tanto, se ha de reiterar la doctrina establecida en las mismas,

La Sección entiende que procede confirmar el auto apelado. Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 29 de diciembre de 1963.—El Director general, José Alonso.

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