

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

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

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Germán Pérez Olivares, Notario de Madrid, contra la calificación del titular del Registro de la Propiedad número 2 de dicha capital, denegatoria de la inscripción de una escritura de compraventa con precio aplazado, pendiente en este Centro en virtud de apelación del expresado funcionario;

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Germán Pérez Olivares en 7 de febrero de 1961, don Eugenio Martín Pérez vendió a don Emilio Guerra Martín el piso quinto B de la casa número 9 de la calle Sánchez Barcaiztegui de la citada capital, que linda al frente con dicha calle; derecha, con el piso quinto A; izquierda, medianería de la casa número 7 de la misma calle, y fondo, patio de luces y piso quinto C; inscrito en el Registro de la Propiedad de Madrid, folio 40, tomo 1.147, libro 419, sección primera, finca 10.413, inscripción primera; que la venta se efectuó con precio en parte aplazado, garantizada con condición expresamente pactada de que la falta de pago de dos plazos consecutivos producirá de pleno derecho la resolución del contrato;

Resultando que presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, fué calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por observar como falta subsanable que no consta en él si los linderos izquierda y derecha son entrando o saliendo. En cuanto a la estipulación segunda, pacto resolutorio, se observa el insubsanable de no haberse dado a la falta de pago carácter de condición resolutoria explícita. Madrid, 15 de enero de 1962.»

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, haciendo constar que el artículo 51, número tercero, del Reglamento Hipotecario, requiere que las fincas estén bien determinadas, para que se identifiquen sin posibles confusiones; que el piso, de la escritura, está claramente delimitado con linderos precisos que alejan toda confusión, tal y como está inscrito en el Registro de la Propiedad y figura en el título del vendedor; que el artículo 11 de la Ley Hipotecaria habla de condición resolutoria explícita, y las palabras expresa y explícita, son sinónimas; que cuando se dice en la escritura «en su consecuencia expresamente se pacta...» es igual que si hubiéramos dicho «en su consecuencia explícitamente se pacta...»; que hace más de treinta años se emplea aquella fórmula, aceptada en todos los Registros, salvo ahora en el número 2; que no pueden mirarse las leyes en sentido material; y que las leyes tienen un contenido, y de él se desprende la exigencia de que el pacto resolutorio sea claro y rotundo;

Resultando que el Registrador informó que no justifica la redacción de la escritura en orden a los linderos, el que la descripción previa según el Registro coincide con el instrumento autorizado; que el designio de la reforma de 1944 fué extraer del artículo 37 de la Ley Hipotecaria el supuesto del artículo 1.124 del Código Civil; que el artículo 11 de dicha Ley, al decir que «se dé a la falta de pago carácter de condición resolutoria expresa» imponía a los contratantes, sin tener en cuenta al tercero, que atribuyeren a la falta de pago un juego que no le es institucional y que no podía ser otro que el derivado de la estipulación o cláusula resolutoria de pleno derecho del contrato por falta de pago del precio aplazado; que dado que la Resolución de 8 de enero de 1921 califica de poco recomendable articular en forma de condición prestaciones esenciales, resulta evidente que la expresión legal debería ser: «o se haya estipulado que la falta de pago producirá la resolución del contrato de pleno derecho»; que la primitiva redacción del artículo 11 respondía ajustadamente al designio de la Ley, dada la sinonimia de «expresa» y «automática»; que la calificación de las condiciones en implícitas no guarda contacto con la articulada, tomando como distintivo su juego resolutorio, que sólo admite dos grados, el lento y el automático; que a las segundas la jurisprudencia hipotecaria las llama también expresa; que la palabra que se debe definir no es, expresamente, sino, expresa, que tiene dos acepciones, participio pasivo irregular del verbo expresar, y adjetivo «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 el Centro directivo se valió de la palabra «expresa», para calificar por su efecto fulminante determinadas condiciones resolutorias, es decir, que condición resolutoria es el género y condición expresa, la especie; que el texto refundido tiene la visión de la condición resolutoria por su forma, cuando la primitiva redacción del artículo 11 tenía la de su juego resolutorio; que entre la primitiva y la vigente redacción del artículo 11 se interfiere la diferencia de que en la vigente aparece destacada 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 la exposición de motivos del texto refundido dice que se incorporaron a la Ley los artículos de la reforma, casi literalmente o con pequeñas correcciones; que la contradicción puesta de relieve demuestra que dicho texto tomó como sinónimas las dos contempladas palabras, y por ello el conflicto planteado ha de resolverse velando por la primitiva redacción; que el hecho de que en el informe se mantenga que no es viable que las partes den a la falta de pago ese nuevo carácter, se contradice con la nota calificadora, pero esta paradoja la justifica un proceder cauteloso, puesto que puede haber error en la interpretación;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador fundándose en análogas razones a las expuestas por el Notario recurrente;

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 en este recurso se plantean las dos cuestiones que motivaron los expedientes resueltos en 16 y 23 de diciembre de 1963, han sido alegadas idénticas razones y argumentos y por tanto se debe reiterar la doctrina establecida en las mismas Resoluciones.

Esta Dirección General ha acordado 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, 11 de enero de 1964.—El Director general, José Alonso.

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

MINISTERIO DEL EJERCITO

ORDEN de 20 de enero de 1964 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo dictada con fecha 29 de noviembre de 1963 en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Apolinar Ruiz Quiles.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, don Apolinar Ruiz Quiles, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resolución del Consejo Supremo de Justicia Militar de 19 de junio de 1962, denegatoria de actualización de pensión al recurrente como Guardia Civil retirado, se ha dictado sentencia con fecha 29 de noviembre de 1963, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimando el presente recurso contencioso-administrativo, promovido por don Apolinar Ruiz Quiles contra acuerdos del Consejo Supremo de Justicia Militar de 19 de junio de 1962 y 17 de octubre del mismo año, que le denegaron su petición de que fuese revisada y actualizada la pensión que disfruta como Guardia Civil retirado, debemos revocar y revocamos los expresados actos administrativos por no hallarse ajustados a Derecho, declarando, en su lugar, como declaramos, el que asiste al recurrente para que sea revisada y actualizada dicha pensión con arreglo a la Ley de 23 de diciembre de 1961, condeñando en este sentido a la Administración General del Estado y sin hacer especial declaración respecto a las costas de este recurso.»