

III. Otras disposiciones

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

RESOLUCION de la Dirección General de Servicios por la que se hace público haberse dispuesto se cumpla en sus propios términos la sentencia que se cita

Excmos Sres.: De orden del excelentísimo señor Ministro Subsecretario de esta Presidencia del Gobierno, se publica para general conocimiento y cumplimiento en sus propios términos la sentencia dictada por la Sala Quinta del Tribunal Supremo, en el recurso contencioso-administrativo número 1338, promovido por doña María del Carmen Casares Sánchez y otros, contra resolución de esta Presidencia fecha 22 de febrero de 1966, sobre funcionarios del Cuerpo General Auxiliar, procedentes de la Escala de Auxiliares Administrativos a extinguir, en cuya parte dispositiva dice lo siguiente:

«Fallamos: Que estimando en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Arturo Pulín Melendreras, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de doña María del Carmen Casares Sánchez y ciento diecisiete funcionarios más de la Escala Auxiliar a extinguir del Ministerio de Asuntos Exteriores, creada por la Ley de 28 de diciembre de 1963, contra la resolución dictada por la Orden de 22 de febrero de 1966 de la Presidencia del Gobierno, que en su apartado décimo rectificó de oficio el dato correspondiente a la columna de fechas del primer nombramiento de dichos funcionarios, debemos revocar y revocamos el apartado indicado de la Orden de referencia, declarando el derecho de dichos funcionarios a que continúe subsistente la fecha consignada en la relación aprobada por la Orden de 14 de diciembre de 1964, mientras tal declaración no sea anulada a instancia de la Administración por los trámites que se señalan en los párrafos 1 y 2 del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, desestimando el resto de las peticiones formuladas por los recurrentes, en cuyos extremos se absuelve a la Administración de la demanda promovida; sin hacer especial condena de costas.»

Lo que comunico a VV. EE. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 20 de septiembre de 1967.—El Director general, José María Gamazo.

Excmos. Sres. ...

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 Benedicto Blázquez Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha capital a inscribir una escritura de préstamo hipotecario pendiente en este Centro de virtud de apelación del Registrador;

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Benedicto Blázquez Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha capital a inscribir una escritura de préstamo hipotecario pendiente en este Centro de virtud de apelación del Registrador;

Resultando que por escritura otorgada ante el Notario recurrente el 18 de agosto de 1961, don José León Angulo, casado con doña Margarita Cruz Anabitarte, adquirió en virtud del ejercicio del derecho de tanteo arrendaticio, como inquilino, el piso que habitaba; y que el 28 de junio de 1962 ambos esposos recibieron un préstamo, por cinco años, al interés anual del 5,5 por 100, en garantía de cuya devolución hipotecaron el citado piso;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con la siguiente nota: «Suspensión de la inscripción del precedente documento, porque habiéndose expedido al deudor el título previo reseñado en el mismo, por vía de tanteo arrendaticio, se observa como defecto subsanable la falta en el calificado de la declaración del hipotecante de haber venido a peor fortuna, o de una estipulación que mantenga en suspenso el ejercicio de la acción hipotecaria por principal e intereses, hasta el vencimiento de los dos años de la previa adquisición. En cuanto a las causas de vencimiento del plazo a que se refieren los apartados d) de la estipulación VI y e) de la VIII se observa además la falta insubsanable de ser contrarias a desenvolvimiento del crédito territorial y a la libre contratación sobre inmuebles»;

Resultando que los expresados cónyuges presentaron un escrito en el que manifestaron haber venido a peor fortuna, por lo que fué inscrito el documento, y el Notario autorizante, a efectos exclusivamente doctrinales, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, con base en los siguientes razonamientos: Que la disposición en que la calificación se apoya, no expresamente «alegada» por el Registrador, pues en efecto no necesitaba alegarla expresamente, es el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según la cual «el retrayente o el que hubiere adquirido por derecho de tanteo, así como su heredero o legatario, no podrán transmitir por actos inter vivos el piso adquirido hasta que transcurran dos años desde la adquisición salvo si hubiere venido a peor fortuna.—El incumplimiento de esta prohibición producirá la resolución del contrato originario y el de la segunda transmisión, a instancia de parte perjudicada»; que como se ve, la disposición es enérgica, pero se suaviza enseguida con la situación de peor fortuna del adquirente; que es un principio de derecho, que toda ley que sancione con nulidad debe interpretarse restrictivamente; que la frase «no podrá», parece establecer, sólo implícitamente la «nulidad», pero también podría pensarse en ella, relacionando dicha expresión con el artículo cuarto del Código Civil; que, sin embargo, hace falta algún entrenamiento para sacar a flote tal nulidad, ya que el artículo se refiere a los actos ejecutados contra lo dispuesto en la Ley, lo que obliga en primer lugar a averiguar qué es lo que dispone la Ley; que el artículo 51 dice que «no podrá enajenar...», salvo si hubiera venido a peor fortuna»; que los términos son tajantes y no se identifican con «salvo si se demostrare» o «salvo si manifestare haber llegado a esa situación»; que si alguien, con codicia de censura, quisiera ver en este detalle empeoramiento de la situación del inquilino transmitente y se frotara las manos vislumbrando víctima, un atento análisis del precepto le llevaría a la conclusión contraria; que la solución se encuentra en el párrafo segundo del citado artículo (y está claramente expresada en la calificación) al decir que «el incumplimiento de esta prohibición producirá la resolución del contrato original y el de la segunda transmisión a instancia de la parte perjudicada»; que, por consiguiente, no se trata de una «nulidad», sino de una «prohibición», cuyo incumplimiento, en su caso, se sancionaría con la resolución del contrato, válido en principio, hasta que se proceda a «instancia de parte perjudicada», en cuyo momento y no antes, juega en cuanto al inquilino transmitente, el resorte procesal de la prueba de haber venido a peor fortuna; que si una cosa está prohibida bajo pena de resolución a instancia de parte interesada es indudable que «puede hacerse» válidamente, hasta que el acto no se impugne por quien esté facultado para ello, y esto, en el supuesto insoslayable de que el inquilino transmitente no pruebe haber venido a peor fortuna; que cuando no se trata de transmitir, sino de gravar, el caso es distinto y no encaja en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que, consiguientemente, no es aplicable a la hipoteca; que podría insinuarse que sólo se pueden hipotecar los bienes enajenables, pero ya se ha dicho que la enajenación pudo realizarse, aunque amenazada de resolución; que, por tanto, en el supuesto de que la hipoteca fuese ejecutada sólo podría ocurrir, si se llegara a la venta antes del plazo de dos años, que la misma estaría amenazada de tal resolución; que estos peligros del acto transmisivo están clara y terminantemente establecidos en la Ley, los explica el Notario al firmarse la escritura, los conoce el Juez que, en su caso, autoriza la subasta, etc. pero el Registrador calificador opina que todo eso se debe incluir en toda clase de documentos, como si éstos no estuviesen ya excesivamente recargados de cosas inútiles; que la gravedad y trascendencia del problema es enorme, pues el criterio calificador, aparte de implicar la atribución al Registrador de la condición de «parte perjudicada», llevaría a la declaración de nulidad de relaciones jurídicas, sólo impugnables a instancia de parte, con el consiguiente perjuicio para los inquilinos afectados y acreedor hipotecario que tendrían que entablar una acción para demostrar la situación de «peor fortuna», cuando la Ley ha querido precisamente lo contrario; que precisamente para remediar la necesidad de los inquilinos, en general, en el momento de la adquisición de su piso, se promulgó el Decreto de 22 de julio de 1958, que establece las consiguientes causas de resolución que podrían po-