

su carácter consensual y casi siempre unilateral, y en el que la consumación depende exclusivamente de la decisión del optante, que si se realiza dentro del plazo concedido obliga al propietario al cumplimiento de lo pactado, y que si el objeto sobre el que recae es un inmueble, podrá en base al artículo 14 del Reglamento Hipotecario, y con los condicionamientos que este artículo señala, inscribirse en el Registro de la Propiedad y afectar a los terceros;

Considerando que igualmente ha venido la jurisprudencia del Tribunal Supremo perfilando la naturaleza de este contrato de opción, y aunque pueda presentar este derecho variantes y matices según la forma en que lo hayan configurado las partes, dado el principio de autonomía de voluntad que rige toda esta materia, cabe señalar una evolución en el criterio de nuestro más alto Tribunal, desde el más restringido de las sentencias de 23 de marzo de 1945 y 4 de diciembre de 1953, que lo consideran como una modalidad de la promesa unilateral en el que no cabe, caso de no querer concluirlo el principal; más que la indemnización de daños, al más amplio de las de 10 de julio de 1946, 7 de febrero de 1966 y 28 de junio de 1974, que lo configuran como un contrato en que es incuestionable la decidida voluntad de las partes de celebrar una auténtica compraventa, y en la que el incumplimiento no da lugar simplemente a la indemnización de daños y perjuicios, sino que faculta a la otra parte para exigir el cumplimiento no sólo de la promesa, sino del contrato definitivo;

Considerando que la tendencia jurisprudencial últimamente reseñada acoge aquella concepción mayoritaria de la doctrina que en base a las necesidades prácticas del tráfico negocial entiende que al perfeccionarse el contrato de opción queda ya prestada la declaración negocial suficiente para que se produzca el efecto jurídico perseguido como eventualmente definitivo por las partes, de modo que no es necesaria una nueva declaración para que el camino negocial desemboque en el resultado final, si así lo decide quien está facultado para ello, aunque sea mediante declaración unilateral, y todo esto puede convenirse por los contratantes al amparo del artículo 1.225 del Código Civil, así como atribuir al contrato de opción una energía o fuerza menor, lo que no ha sucedido en el presente caso, dado los términos en que aparece transcrita la cláusula discutida;

Considerando por tanto que en principio, y si no existen obstáculos de otra índole, puede afirmarse que desde un punto de vista instrumental, y siempre que el dueño lo haya consentido al pactarse el contrato preliminar (como sucede en este recurso), el título definitivo del adquirente en virtud de una opción de compra consumada por su declaración unilateral ha quedado integrado por la escritura de contrato de opción (otorgada como es obvio por ambas partes), por la escritura de ejercicio de opción (otorgada unilateralmente por el adquirente), ya que una vez autorizadas ambas, el valor traditorio de la escritura y lo convenido por las partes produce la tradición adecuada para investir de dominio al adquirente;

Considerando no obstante y dado que el optante al decidir la opción, y como consecuencia del entramado de las recíprocas relaciones derivadas de una opción de compra en trance de consumación, ha de haber cumplido las obligaciones que le atañen, lo que hace necesario que en el momento de otorgar la escritura en que conste su decisión de ejercitar la opción y consumir la prevista adquisición acredite ante el fedatario público la previa constitución del adecuado depósito o al menos requerir al Notario autorizante para su constitución, mediante la entrega a tal efecto de la convenida contraprestación (o precio) a su cargo, y esta importante circunstancia (aunque prevista en la cláusula debatida, que contiene la obligación de depositar el precio en una Entidad bancaria) no aparece configurada en la forma antes indicada al establecerse que se hará con posterioridad a la consumación del contrato de opción;

Considerando respecto de la pactada extinción de los derechos posteriores y la cancelación de las inscripciones correspondientes que al permitir el artículo 14 del Reglamento Hipotecario la inscripción del derecho de opción, siempre que reúna las circunstancias que el propio artículo señala, los efectos protectores de la legislación inmobiliaria se extienden al titular del asiento que hizo constar la opción a su favor, y entre ellos el derivado de la publicidad registral, al servir de aviso a terceros de su posible ejercicio, con la inevitable consecuencia de afectar a los titulares de adquisiciones y gravámenes que inscribieran su derecho con posterioridad al del optante, los cuales resultarán extinguidos, caso de que se consume la opción;

Considerando que la cancelación de estos derechos reales posteriores que han quedado ineficaces no ha sido abordada en materia de opción por nuestro legislador, lo que obliga a examinar el procedimiento adecuado para verificarlo, que habrá de tener en cuenta todos los intereses en juego, y así para otros supuestos la Ley Hipotecaria, en el artículo 107, 7.º, y el Reglamento para su ejecución, en el artículo 175, regla 6.ª, exigen para que pueda practicarse la cancelación automática cuando se hubiesen constituido derechos reales sobre bienes sujetos a condición resolutoria que se acredite la consignación en un establecimiento bancario o Caja oficial del importe que haya de ser devuelto, o el artículo 235, regla 9.ª, del mismo Reglamento, al establecer en caso de procedimiento extrajudicial sumario, y de acuerdo con su significado liquidatorio, que el sobrante después de pagado el crédito y los gastos del procedimiento se

depositará a disposición de los titulares de derechos reales posteriores en un establecimiento público destinado al efecto;

Considerando que examinando la cláusula discutida se observa que (aunque inspirada en la norma que establece la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario) contiene un pacto que afecta en forma directa a los titulares de derechos posteriores inscritos y sin establecer ninguna garantía a favor de los mismos, que verán cancelado su asiento, no ya sin su concurso, sino que ni siquiera pueden contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, y en la que problemas importantes y delicados que puedan surgir entre las partes quedarían resueltos por la voluntad unilateral del favorecido por la opción, y en la que faltan las garantías, que en los procedimientos judiciales sumario o extrajudicial de ejecución hipotecaria (notificaciones, intervención de terceros afectados, etc.) existen por la intervención de un funcionario (Juez o Notario) que regula la debida aplicación de las normas jurídicas;

Considerando que en cuanto al tercer defecto ha de recordarse como una de las mayores preocupaciones de legislador desde la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 ha sido la de que los asientos registrales aparezcan con toda la nitidez y claridad necesaria para que los terceros puedan conocer en todo momento la situación registral del inmueble, y fruto de este principio general son los numerosos preceptos que en este aspecto ofrece esta legislación, entre los que cabe destacar a efectos de este recurso la necesidad de que quede claramente determinada la extensión del derecho que se pretende inscribir (artículo 9, 2.º, de la Ley y 51, 6.º, de su Reglamento), y al establecerse en la escritura calificada, y mientras dure el período de vigencia de la opción, una facultad de segregación a favor del concesionario tan indeterminada en cuanto a su objeto que, de acceder a los libros registrales, no permitiría conocer a los terceros los inmuebles o parte de ellos sobre los que puede ejercitar el derecho el optante, es indudable que se atenta a lo ordenado en los mencionados preceptos legales, así como a la claridad que debe presidir la publicidad registral, y al superior principio de libertad de tráfico, por lo que en consecuencia no puede hacerse constar en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado que, con revocación parcial del auto apelado, procede:

1. Confirmar el primer defecto de la nota sólo en cuanto a que en la cláusula discutida no se previene el ser necesario acreditar la previa constitución del depósito bancario previsto cuando se otorgue la escritura unilateral de consumación de la opción, o al menos, el requerimiento del Notario para que realice el depósito bancario entregándole la cantidad pertinente.
2. Confirmar los defectos segundo y tercero de la referida nota.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 7 de diciembre de 1978.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Palma de Mallorca.

MINISTERIO DE DEFENSA

1824

ORDEN de 16 de noviembre de 1978 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 28 de abril de 1978, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Brigada de Ingenieros, retirado, don Alfredo Guisado Muñoz.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Alfredo Guisado Muñoz, quien postula por sí mismo, y de otra, como demanda, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resoluciones del Ministerio del Ejército de 14 de diciembre de 1976 y 7 de marzo de 1977, se ha dictado sentencia con fecha 28 de abril de 1978, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Alfredo Guisado Muñoz contra resoluciones del Ministerio del Ejército de catorce de diciembre de mil novecientos setenta y seis y siete de marzo de mil novecientos setenta y siete, que le denegaron el abono del tiempo prestado al Ejército republicano, que declaramos conformes con el ordenamiento jurídico; sin hacer imposición de costas.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363), ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 16 de noviembre de 1978.

GUTIERREZ, MELLADO

Excmo. Sr. Subsecretario.

1825

ORDEN de 23 de noviembre de 1978 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo dictada con fecha 27 de septiembre de 1978, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Capitán de Artillería, don José Fermoselle Bernardo, en situación de retirado.

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 José Fermoselle Bernardo, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resoluciones del Ministerio del Ejército que le desestimaron su petición de ascenso a Comandante de Artillería, se ha dictado sentencia con fecha 27 de septiembre de 1978, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don José Fermoselle Bernardo, contra resolución del Ministerio del Ejército de veintiocho de enero de mil novecientos setenta y seis, que desestimó el recurso de reposición formulado contra resolución del propio Ministerio de fecha veinticinco de septiembre de mil novecientos setenta y cinco, declaramos estas resoluciones conformes a derecho; sin expresa imposición de costas.

Así, por esta nuestra sentencia, que se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» e insertará en la «Colección Legislativa», definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio ha tenido a bien disponer se cumpla en sus propios términos la referida sentencia, publicándose el aludido fallo en el «Boletín Oficial del Estado», todo ello en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 105 de la Ley de lo Contencioso-Administrativo de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363).

Lo que por la presente Orden ministerial digo a V. E. para su conocimiento y efectos consiguientes.
Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 23 de noviembre de 1978.

GUTIERREZ MELLADO

Excmo. Sr. Subsecretario del Ministerio de Defensa.

1826

ORDEN de 23 de noviembre de 1978 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid, dictada con fecha 22 de septiembre de 1978, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Subteniente Especialista don José González Sánchez, y dos más.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo, seguido en única instancia ante la Sala Segunda de la Audiencia Territorial de Madrid, entre partes, de una, como demandante, don José González Sánchez, don José Freire Piñón y don Gabriel Coll Pons, quienes postulan por sí mismos y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra las resoluciones del Ministerio del Ejército, que no les reconocieron el tiempo de servicios prestados en el C. A. S. E., con la consideración de Oficial, se ha dictado sentencia con fecha 22 de septiembre de 1978, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando la causa de inadmisibilidad alegada por el Abogado del Estado y estimando los recursos interpuestos por don José González Sánchez, don José Freire Piñón y don Gabriel Coll Pons, contra las resoluciones del Ministerio del Ejército de dos de julio y siete de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro y treinta de enero de mil novecientos setenta y cinco, y las que desestimaron los recursos de reposición interpuestos por los actores contra los anteriores acuerdos, debemos anular y anulamos las citadas resoluciones por ser contrarias al ordenamiento jurídico, y, en su lugar declaramos que los recurrentes tienen derecho a que se les reconozca el tiempo de servicios prestados en el C. A. S. E., tanto con carácter provisional como efectivo, con la consideración de

Oficial a todos los efectos. Todo ello sin hacer expresa condena en costas.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363), ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 23 de noviembre de 1978.

GUTIERREZ MELLADO

Excmo. Sr. Teniente General Jefe del Estado Mayor del Ejército.

1827

ORDEN de 27 de noviembre de 1978 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 12 de julio de 1978, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Fernando Sánchez Navarro.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo, seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Fernando Sánchez Navarro, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resoluciones del Ministerio del Ejército de 12 de marzo y 24 de mayo de 1975, se ha dictado sentencia con fecha 12 de julio de 1978, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Fernando Sánchez Navarro en su propio nombre, contra resoluciones del Ministerio del Ejército de doce de marzo y veinticuatro de mayo de mil novecientos setenta y cinco, que declaramos conformes con el ordenamiento jurídico; todo ello sin hacer expresa condena en costas.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363), ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresa sentencia.

Lo que digo a V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 27 de noviembre de 1978.

GUTIERREZ MELLADO

Excmo. Sr. Teniente General Jefe del Estado Mayor del Ejército.

1828

ORDEN de 27 de noviembre de 1978 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional dictada con fecha 7 de julio de 1978, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Daniel Ramos Corral.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo, seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional, entre partes, de una, como demandante, don Daniel Ramos Corral, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la Administración General del Estado sobre abono de complemento de función, se ha dictado sentencia con fecha 7 de julio de 1978, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimamos el recurso contencioso interpuesto por don Daniel Ramos Corral en su propio nombre y representación, contra resoluciones del Ministerio del Ejército de veintinueve de abril de mil novecientos setenta y cinco y veintiocho de mayo de igual año, que declaramos conformes a derecho; sin hacer expresa condena en costas.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956 («Boletín Oficial del Estado» número 363), ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. E. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 27 de noviembre de 1978.

GUTIERREZ MELLADO

Excmo. Sr. Teniente General Jefe del Estado Mayor del Ejército.