

la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1960, 28 de mayo de 1965, 6 de mayo de 1980, 1 de julio de 1982, 18 de abril de 1984, 13 de julio de 1984, 30 de noviembre de 1987 y 3 de noviembre de 1988 y las Resoluciones de 1 de marzo de 1939, 21 de diciembre de 1943, 31 de mayo de 1951, 29 de diciembre de 1982 y 16 de octubre de 1989.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos determinantes:

- Los padres ceden a sus hijos determinados bienes a cambio del cumplimiento por éstos de la obligación de prestarles alimentos con la extensión que determinan los artículos 142 y siguientes del Código Civil, a cuidarles y atenderles personalmente por toda la vida de los alimentistas que habrán de ser considerados como personas integrantes del hogar de aquéllos; y cualesquiera que sean los años que vivan, la obligación adquirida subsistirá en toda su extensión aunque por una prolongada longevidad o por los muchos cuidados que les presten resulte desproporcionada con el bien que adquieren. Los alimentos habrán de prestarse en el propio domicilio de los cesionarios o en el de los cedentes a elección de éstos.

- Se estipula, igualmente, que la falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas por los adquirentes facultará a los transmitentes para resolver el contrato, pudiendo acreditarse la falta de cumplimiento por acta de notoriedad tramitada a instancia de los cedentes o sus causahabientes; y que en caso de resolución, los cesionarios no podrán repetir nada contra los cedentes por razón de los alimentos prestados, que se entenderán compensados por la ocupación de los locales por parte de los cesionarios.

La denegación se funda en que la escritura está en oposición con lo dispuesto en el artículo 1.805 del Código Civil y no ser la condición resolutoria el medio apto para asegurar el pago de la pensión. A estos obstáculos -y no a los nuevos que el Registrador invoca en sus escritos posteriores- debe referirse ahora la presente resolución.

2. El Registrador en su recurso insiste en su Nota. Ahora bien, el hecho de que únicamente para la compraventa se contemple la condición resolutoria explícita en garantía del pago del precio (artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria), no significa que dicha garantía haya de constreñirse a este contrato con exclusión de aquellos otros, igualmente onerosos, en los que por el contenido y características de las prestaciones interdependientes (especialmente, cuando se transmitiesen inmuebles a cambio de ciertas obligaciones de hacer, no hacer, o dar cosa que no sea dinero) resulta igualmente fundada su admisión. Al contrario, la aplicación analógica de las normas cuando existe identidad sustancial entre los casos considerados (artículo 4 del Código Civil); el carácter de la compraventa como prototipo de los contratos onerosos; la previsión expresa de aplicación de sus normas a contratos afines, cuando fuere procedente (cfr. artículo 1.541); la amplia previsión del párrafo II del mismo artículo 11 de la Ley Hipotecaria; la fundamentación jurídica de la resolución en la recíproca condicionalidad de las prestaciones respectivas, pues frustrado el fin negocial por el incumplimiento de una de las partes, ha de posibilitarse a la otra la desvinculación de sus respectivos compromisos: la libertad de estipulación reconocida en nuestro Ordenamiento, dentro de los límites legales del artículo 1.235 del Código Civil; la admisión del juego real de las condiciones impuestas (cfr. artículos 9 y 23 de la Ley Hipotecaria) y la admisión de la revocación de las donaciones por incumplimiento de cargas (cfr. artículo 847 del Código Civil), toda vez que los bienes se habían transmitido condicionándolos al cumplimiento de la contraprestación; determinan la procedencia de la condición resolutoria explícita en esos otros contratos onerosos siempre que, dada la eficacia erga omnes de tal cautela, quede delimitada en su alcance y operatividad por el mismo contrato o por la Ley.

3. Ciertamente, los artículos 1.802 y siguientes al regular el denominado contrato de renta vitalicia desligan las titularidades transmitidas de las vicisitudes de las obligaciones asumidas por el adquirente hasta el extremo de excluir la recuperación del predio enajenado en caso de impago de las pensiones (artículo 1.805 del Código Civil). Ahora bien, debe tenerse en cuenta: a) que como ha declarado el Tribunal Supremo (Sentencias de 28 de mayo de 1965, 6 de mayo de 1980, 1 de julio de 1982, 13 de abril de 1984, 13 de julio de 1984, 30 de noviembre de 1987 y 3 de noviembre de 1988), el contrato por el que las partes al amparo del principio de libertad de estipulación pactan que una de ellas se obligue respecto de la otra a prestarle alimentos en la extensión, amplitud y términos que convengan mediante la contraprestación que fijen, no es una modalidad de la renta vitalicia sino un contrato autónomo innominado y atípico, con sus variedades propias según los fines perseguidos, y regido por los pactos, cláusulas y condiciones que se incorporen al mismo dentro de los límites fijados por el artículo 1.255, y subsidiariamente, por las normas generales de las obligaciones; b) que dicho artículo 1.805 del Código Civil no implica una prohibición del pacto resolutorio sino una previsión legal de carácter dispositivo para el caso de silencio contractual al respecto; así resulta del principio general de autonomía privada en conjunción con la supresión en el Código Civil vigente de la prohibición expresa que figuraba en el Proyecto Isabelino de 1951 (vid sentencia de 14 de octubre de 1960) y es compatible con la indudable onerosidad del

contrato de renta vitalicia, que no queda menoscabado por el hecho de que la prestación de una de las partes se cumpla simultáneamente a la celebración del negocio (se entienda o no esta circunstancia como requisito de su perfección).

4. El que el contrato no sea puramente oneroso sino aleatorio y el que las obligaciones no sean de tracto único sino de tracto sucesivo y que en parte pueden estar cumplidas cuando, habiendo corrido una etapa del tiempo en que juega el álea casual, se produzca el incumplimiento, no constituyen características incompatibles con el efecto resolutorio, en particular cuando, al amparo del principio de libertad de contratación (cfr. artículo 1.255 y 1.152 y siguientes del Código Civil), las partes, al constituir la pensión, precisan el alcance de las devoluciones en la hipótesis de resolución, sin perjuicio, en su caso, de las facultades moderadoras del Juez si el adquirente se opone a la efectividad de la resolución en los términos convenidos. Rechazar la posibilidad de pactar la resolución sólo beneficiaría a una de las partes, justamente a la que infringe, en todo o en parte, sus compromisos, a pesar de que las prestaciones debidas son vitales para la otra parte contratante.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmando el auto apelado en cuanto revoca la Nota del Registrador.

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

Madrid, 26 de abril de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

MINISTERIO DE DEFENSA

14180 ORDEN 423/38630/1991, de 9 de abril, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 8 de septiembre de 1989, en el recurso número 1634/1988, interpuesto por don Alberto Rey Aneiros.

De conformidad con lo establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios, la expresada sentencia sobre Indemnización por desempleo.

Madrid, 9 de abril de 1991.-El Secretario de Estado de Administración Militar, Gustavo Suárez Pertierra.

Excmo. Sr. Director general de Personal.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

14181 ORDEN de 25 de abril de 1991, de extinción y eliminación del Registro Especial de Entidades Aseguradoras, de la Entidad denominada «Círculo Católico de Obreros de San José» (MPS-2010).

Ilmo Sr.: La Entidad denominada «Círculo Católico de Obreros de San José» fue inscrita en el Registro Oficial de Montepíos y Mutualidades por Resolución de 21 de junio de 1952 de la Dirección General de Previsión del Ministerio de Trabajo, con el número 2010, Resolución dictada al amparo de la Ley de 6 de diciembre de 1941 sobre Mutualidades de Previsión Social y Reglamento para su aplicación de 26 de mayo de 1943, ambas disposiciones derogadas, respectivamente por la disposición derogatoria 1.b) de la Ley 33/1984, de 2 de agosto, sobre Ordenación del Seguro Privado y por la disposición final segunda del Reglamento de Entidades de Previsión Social aprobado por Real Decreto 2615/1984, de 4 de diciembre.

Por Orden ministerial de 29 de diciembre de 1989 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» del día 27 de febrero de 1990) este Ministerio acordó la revocación de la autorización administrativa, la disolución e intervención administrativa en la liquidación de la Entidad, nombrándose como Interventores del Estado en la liquidación a doña Olga Fernández de los Ríos y a don José Javier Pérez-Fadón Martínez.

Cesada la intervención administrativa por dar por concluida la liquidación, habiéndose llevado a cabo el requisito previsto en el artículo 106.2 del Reglamento de Ordenación del Seguro Privado de 1