

III. Otras disposiciones

CORTES ESPAÑOLAS

CONVOCATORIA del Pleno de las Cortes Españolas para la sesión del día 14 de julio de 1962

En uso de las facultades que a esta Presidencia otorgan el número 5.º del artículo 14 y el artículo 61 del Reglamento de las Cortes Españolas, se convoca al Pleno de las mismas para la sesión que comenzará el próximo día 14 de los corrientes a las diez y media de la mañana.

Lo que se publica a los efectos oportunos y para conocimiento de los señores Procuradores.

Madrid, 6 de julio de 1962.—El Presidente, Esteban de Bilbao y Eguía.

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Direccion General de los Registros y del Notariado confirmando el auto apelado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de esta capital don Juan Vallet de Goytisolo, contra Nota del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid suspendiendo la inscripción de una escritura de compraventa de finca con precio aplazado.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de esta capital don Juan Vallet de Goytisolo contra Nota del Registro de la Propiedad número 2 de Madrid suspendiendo la inscripción de una escritura de compraventa de finca con precio aplazado, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador:

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de esta capital don Juan Vallet de Goytisolo, con fecha 11 de abril de 1961, doña María del Rosario Fornés vendió a doña María Teresa Zunay y Otero, asistida de su esposo, el piso bajo derecha, exterior C, de la casa número 17, hoy 19 de la calle 12ª de Octubre, por precio de 130.000 pesetas, de las que 70.000 quedaron aplazadas de pago, estipulándose en la cláusula tercera que la falta de pago de la cantidad aplazada a su vencimiento dará lugar a la resolución de este contrato, haciendo suyas la vendedora las cantidades percibidas en concepto de indemnización y pena convencional, pero la compradora podrá evitar la resolución de esta venta pagando lo adeudado aun después de vencido dicho plazo, interin no haya sido requerida para ello por acta notarial y terminado el plazo reglamentario para contestarla;

Resultando que presentada la anterior escritura en el Registro fué calificada con la siguiente Nota: «Inscrito el precedente documento, con la excepción que se dirá en el Registro de la Propiedad número 2 de esta capital, en el tomo 310 del archivo, folio 20, finca número 6.555, inscripción cuarta. Suspendida la inscripción en cuanto a los plazos de pago del precio aplazado y en la cláusula tercera por observar como defecto subsanable el de que no apareciendo en ella explícitamente articulada la resolución de pleno derecho, tal supuesto no puede repercutir en perjuicio de tercero. Sin que tampoco tenga esta repercusión la resolución del artículo 1.124 del Código Civil, institucional en todo caso de aplazamiento y encuadrada en el 1.504, por no haberse dado a la falta de pago carácter de condición resolutoria explícita. Calificativo, este último notablemente diferenciado del que expresa. No admitida la inscripción de la cláusula quinta por ser opuesta a la libre contratación sobre inmuebles. Madrid, 11 de julio de 1961»;

Resultando que contra la expresada Nota interpuso recurso gubernativo el Notario autorizante, al amparo del número 3 del artículo 112 del Reglamento Hipotecario, alegando que aquella cláusula es literalmente idéntica a las que normalmente, en todo caso de aplazamiento de precio asegurado con condición resolutoria, viene redactando desde hace años, y lleva más de once en Madrid, y semejante a las usadas por los demás Notarios de la capital, inscribiéndose las escrituras

sin dificultad; que la claridad del recurso, excusa la necesidad de exponer fundamentos de derecho, pero no obstante hace referencia a los artículos 11 y 9, número 2 de la Ley Hipotecaria y el 51 del Reglamento Hipotecario.

Resultando que el Registrador de la Propiedad en su informe mantuvo la legalidad de la Nota recurrida por estimar que la reiteración de un error no sirve de pretexto para su legitimación; que algunos Notarios en los casos de venta con precio aplazado consignaban la siguiente estipulación: «La falta de pago del precio tendrá el carácter de condición resolutoria explícita y producirá la resolución del contrato de pleno derecho. Y en consecuencia, conforme a los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento...»; que diversas Resoluciones de la Dirección General, así como alguna Orden, declaran que «anotada la demanda en que se pide la cancelación de una inscripción, la sentencia que estimándola pone término al pleito opera al modo de una condición resolutoria expresa provocando la cancelación automática de las inscripciones posteriores, sin audiencia, ni siquiera conocimiento de los interesados»; que cuando en la compraventa se estipula que la falta de pago del precio producirá la resolución automática, de pleno derecho del contrato, al incumplimiento de aquella obligación se le da el carácter de condición resolutoria expresa, que desvuelve su fuerza resolutoria como en atren expreso, y de este adjetivo dedujo el Centro Directivo la palabra «expresa»; que frente a esa resolución automática, el artículo 1.124 del Código Civil configura otra de marcha lenta; que la Ley de 30 de diciembre de 1944 disponía que la expresión de aplazamiento de pago en la inscripción «no surtirá efecto en perjuicio de tercero a menos se garantice con hipoteca o se diere a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa»; que era evidente que la resolución configurada por el artículo 1.124 no se hallaba incluida en el segundo término de la disyuntiva; que el texto refundido de la Ley Hipotecaria sustituyó la palabra «expresa» por «explícita», que ahora es posible que las dos resoluciones desplieguen fuerza real, si al impago se le da carácter de condición resolutoria explícita; que el artículo 37 de la Ley al declarar que se darán contra tercero las acciones resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro, confirma que toda acción resolutoria expresa que tiene efecto real se halla explícita, y que no toda condición resolutoria explícita en el Registro se presta a juego expreso; que la palabra que plantea el artículo 11 ha de centrarse en torno a lo que significa dar a la falta de pago ese carácter de condición resolutoria explícita; que la Nota calificadora al negar que no se halla explícita en la escritura la resolución automática, niega que constituya condición resolutoria expresa; que al decir que la resolución lenta es institucional en la venta con precio aplazado y encuadra en el 1.504 pone de relieve que a nada conduce la estipulación tercera; que no niega la existencia en la escritura de una condición resolutoria explícita, sino que este carácter no se le ha dado a la falta de pago; que el aplazamiento de autos no encuadra en la anterior redacción del artículo 11 por no haberse dado al impago carácter de condición resolutoria expresa ni en la vigente porque no se le dió el de condición resolutoria explícita;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la Nota recurrida fundándose en razones análogas a las alegadas por el recurrente en su informe.

Vistos los artículos 1.114, 1.123, 1.124 y 1.504 del Código Civil; 9 y 11 de la Ley Hipotecaria; 59 del Reglamento para su ejecución; la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de enero de 1961 y la Resolución de 3 de junio de 1961;

Considerando que en este expediente se plantea la simple cuestión terminológica de si puede estimarse como comprendida entre las condiciones resolutorias explícitas a que se refiere el artículo 11 de la vigente Ley Hipotecaria la que figura estipulada por las partes en la escritura calificada;

Considerando que gramatical y jurídicamente las condiciones resolutorias explícitas y expresas tienen idéntica significación, que tanto unas como otras implican la subordinación de los efectos del negocio jurídico a algún suceso en forma pública y manifiesta, sentido con el que se emplean en la escritura calificada, en la que se revela inequívoca la voluntad de los contratantes de atribuir a la falta de pago del