

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-

ner al inquilino comprador en la misma situación de quiebra en que quedaría en el presente caso si incumpliera sus obligaciones por razón de la hipoteca, con la agravante de que en tal situación, el período es mayor (tres años) y aquí, dado el tiempo transcurrido —casi un año— y el plazo de cinco años conferido para el cumplimiento de la obligación, es «seguro» que la subasta no podrá nunca tener lugar antes de transcurridos los dos años, desde su adquisición, fijados por la Ley de Arrendamientos Urbanos para poder transmitir el piso; que incluso, en el supuesto de que por incumplimiento de la obligación se ejecutara la hipoteca, sería desconocer totalmente el mecanismo de nuestros procedimientos, para temer que la subasta tuviese lugar antes del transcurso del tiempo que falta para completar los dos años señalados por la Ley; que como se dice en la referencia de cargas, de la escritura, el piso estaba ya hipotecado, y en la responsabilidad de este gravamen se había subrogado el inquilino comprador que si incumpliera sus obligaciones y el acreedor accionase para la ejecución de la hipoteca, podría dar lugar, antes de que transcurriesen dos años a la situación prevista en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sin que por ello, sin embargo, perdiera nada el rematante, fuese cual fuese el tiempo del remate, y que, en cuanto a los otros dos extremos de la nota, al no tener trascendencia real por tratarse de obligaciones personales, están bien excluidas de la inscripción, aunque como tales obligaciones personales consten en la escritura;

Resultando que el Registrador informó: Que hipotecar equivale a enajenar, y así lo declaró la Resolución de la Dirección General de 1 de diciembre de 1949; que el indistinto empleo en el recurso de las palabras nulidad y resolución, sin perjuicio de amoldar este informe a la terminología legal del artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no responde a la técnica jurídica en razón de que la actuación adecuada es la fundada en la acción rescisoria; que en el fondo de la nota no yace, como le atribuye el recurrente, la menor idea de destacar la omisión en la escritura de una explícita reserva y advertencia legal al acreedor de los efectos resolutorios previstos en el párrafo segundo del citado precepto; que si la Entidad acreedora entregó al contado el capital prueba que no tuvo conocimiento de la oportuna advertencia, ya que su derecho quedaría y quedó en realidad a merced de la correspondiente acción judicial si los Tribunales no estiman que el hipotecante vino a peor fortuna; que ese peligro no interesa al informante a los efectos de la prohibición legal, sin perjuicio de haber propuesto en la nota recurrida en segundo término una fórmula cuya paternidad se debe a la Ley de Arrendamientos Rústicos, que además de adaptar el contrato al artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos aseguraba los derechos de la Caja; que está de acuerdo con la tesis del recurrente de que el citado artículo no impone como requisito formal del contrato la declaración que recabó la nota, pero también es cierto que no configura explícitamente la presunción de que el arrendatario viene a peor fortuna mientras no se niegue ese hecho por quien ejercite la acción resolutoria; que si el Notario autoriza sin titubeos un nuevo acto dispositivo y la fortuna del transmitente no desciende de nivel, esa autorización implica complicidad en una infracción legal; que en cambio, si dicho funcionario se niega a la prestación de su oficio, pretextando que no le incumbe indagar el estado de fortuna del arrendatario y su empeoramiento es real, esa negativa es causa de notoria injusticia; que no hay otra solución aceptable que la declaración de haber venido el interesado a peor fortuna; que la ausencia de tal declaración no impide a los Tribunales sentar el hecho probado configurado como excepción a la prohibición temporal de enajenar; que en la escritura no aparece que el tanteante hubiese manifestado no haber empeorado de fortuna y que, no obstante la advertencia notarial, la Caja de Ahorros insistió en el otorgamiento; que la presunción de una declaración afirmativa del descenso de fortuna no puede sentarse, porque estando siempre frente a ese hecho el derecho del perjudicado por el nuevo acto dispositivo, tal presunción le pondría en trance de ir al juicio resolutorio, y que esto no ocurriría si la escritura no fuese autorizada;

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

Vistos los artículos 37, 138 y 146 de la Ley Hipotecaria; 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las Resoluciones de 30 de diciembre de 1946 y 1 de diciembre de 1949;

Considerando que el presente recurso interpuesto por el Notario autorizante a efectos exclusivamente doctrinales, con arreglo al artículo 112 de. Reglamento Hipotecario, y limitado solamente al punto primero de la nota de calificación, tiene por objeto dilucidar si es inscribible, dados los términos del artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, una escritura de préstamo hipotecario otorgada antes de haber transcurrido los dos años de adquisición del piso en virtud del ejercicio del derecho de tanteo por el inquilino deudor, en la que no se hace constar la declaración de haber venido a peor fortuna;

Considerando que la Ley de Arrendamientos de 1956, siguiendo el precedente de la anterior de 1946, regula el retracto arrendaticio de fincas urbanas como un beneficio legal establecido en favor de inquilino que ocupa un piso a fin de facilitarle el acceso a la propiedad que le resuelva el problema de la

vivienda y evite el conflicto que podría surgir al pasar el dominio del inmueble arrendado a una tercera persona, pero a fin de impedir que al amparo de este beneficio pudieran realizarse negocios de especulación, el artículo 51 de la Ley citada prohíbe la enajenación de los pisos adquiridos por el ejercicio de aquel derecho durante un plazo de dos años, pues de otra manera se quebrantaría la finalidad social perseguida;

Considerando que dado que la hipoteca como derecho real de realización de un valor lleva implícita una transmisión por acto inter vivos en el caso de incumplimiento de sus obligaciones por el deudor, hay que entender en principio que tal acto se encuentra comprendido dentro de la limitación del «jus disponendi» que establece el artículo 51 y amenazado, por tanto, de resolución a instancia de parte interesada, salvo en los casos de que acreedor y deudor hayan convenido en no ejercitar la acción hipotecaria hasta que pueda enajenarse libremente el piso adquirido o en el supuesto excepcional de que el titular retrayente se encuentre en la situación señalada en la última parte del párrafo primero de dicho artículo de haber venido a peor fortuna;

Considerando que el propio artículo 51, en su párrafo segundo, determina los efectos del incumplimiento de esta prohibición, sin declarar la nulidad del acto realizado y estableciendo una solución diferente y con menor alcance que la estatuida para el supuesto de una finca rústica, puesto que sólo se producirá la resolución si lo solicita en el procedimiento judicial correspondiente a parte perjudicada.

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, 22 de septiembre de 1967.—El Director general, Francisco Escrivá de Romaní.

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

MINISTERIO DE HACIENDA

ORDEN de 14 de septiembre de 1967 por la que se autoriza a las Entidades que se citan para operar en el seguro de responsabilidad civil por daños nucleares.

Ilmo Sr.: Vista la solicitud formulada por la Entidades de seguros que se relacionan, de que le sea ampliada su inscripción en el Registro Especial de Entidades Aseguradoras al ramo de seguros de responsabilidad civil por daños nucleares, así como que le sea aprobada la documentación remitida, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, sobre Energía Nuclear y el Reglamento para su aplicación, aprobado el 21 de julio del presente año;

Vistos los favorables informes emitidos por la Subdirección General de Gestión e Inspección de esa Dirección General, y a propuesta de V. I.,

Este Ministerio ha tenido a bien acceder a la petición de las Entidades que figuran en la relación que a continuación se detalla, autorizándolas para operar en el seguro de responsabilidad civil por daños nucleares, con aprobación de la documentación presentada.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 14 de septiembre de 1967.—Por delegación, el Subsecretario del Tesoro y Gastos Públicos, José María Latorre.

Ilmo. Sr. Director general de Seguros.

Relación de las Entidades a que se refiere la Orden

«Assicurazioni Generali Compañía Anónima de Seguros Generales».

«Atlántida, Compañía Hispano Americana de Seguros, Sociedad Anónima».

«Compañía Adriática de Seguros».

«Hemisferio, L'Abelle, S. A., Compañía de Seguros Generales».

«Aurora, Compañía Anónima de Seguros».

«La Catalana, Compañía de Seguros».

«Cresa, Compañía Anónima de Seguros y Reaseguros».

«Cantabria, Sociedad Anónima de Seguros».

«La Federal, Compañía Anónima de Seguros».

«Covadonga, Sociedad Anónima de Seguros».

«Fides, Compañía Española de Seguros».

«La Constancia, Compañía Anónima de Seguros».

«General Española de Seguros, S. A.».

«Galicia, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros».