

desprendimiento de derechos que equivale a una enajenación, como recuerda la Resolución de 26 de octubre de 1964; que la condición especial del contrato pudo haber sido la resolución por falta de pago que habría garantizado lo mismo el importe del precio aplazado, pero no la hipoteca que requiere el omitido consentimiento de la mujer, que es necesario; que se dice que la condición es expresa, pero no resulta explícita ni se dice si es suspensiva o resolutoria ni se explica su naturaleza y efectos ni el plazo que dura su pendencia y en que haya de cumplirse; que si lo que se quiso decir es que la eficacia del contrato dependía de que la hipoteca constituida fuese inscrita, debieron expresarlo así y fijar un plazo para ello, indicando claramente si era una condición resolutoria al no poder ser suspensiva, porque para la inscripción de la hipoteca sería necesaria la previa inscripción de la compra; que no se trata, pues, de una condición explícita, sino en todo caso implícita, como la que establece el artículo 1.124 del Código Civil, de carácter obligacional y sin más efectos que los señalados en los artículos 1.094 a 1.112 del mismo Cuerpo legal; que esta estipulación tendría fuerza obligatoria entre las partes, pero no podría modificar o soslayar un precepto legal como es el artículo 1.413 del Código Civil, y por no tener valor real contra terceros no podría impedir la inscripción de la compraventa, aunque no pudiera practicarse en el mismo asiento de la hipoteca por falta de un requisito que se podría cumplir mediante ratificación y consentimiento de la esposa, como se realizó posteriormente; que no puede afirmarse, como se hace en el recurso, que a nadie se le ocurriría distinguir dos momentos, de adquisición primero y de gravamen después, ya que esta distinción es precisa cuando se constituye un derecho real, pues es necesario ser previamente dueño o titular de disposición para establecer después el gravamen; que la misma razón de que la hipoteca no existe hasta que se constituye, permite negar la afirmación de que económicamente la operación equivale a la adquisición del inmueble con el correspondiente gravamen; que las razones de orden económico con las que se pretende demostrar que la esposa no puede sufrir ningún perjuicio, no procede alegarlas para desvirtuar el precepto taxativo del artículo 1.413 del Código Civil; que la Ley de 22 de noviembre de 1957 declara obligatorio el aplazamiento de diez anualidades de renta legal, pero no determina que este aplazamiento se garantice exclusivamente con hipoteca, y que el último argumento empleado por el recurrente no es congruente con la materia objeto de este recurso, porque los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no cabe recurso gubernativo cuando ya se han practicado;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario;

Vistos los artículos 1.258, 1.274, 1.286, 1.287, 1.289, 1.412 y 1.413 del Código Civil, y las sentencias de 3 de julio de 1941, 19 de febrero y 18 de abril de 1950, 21 y 25 de abril de 1951, 9 de febrero de 1954, 21 de junio de 1955, 28 de enero de 1957 y 25 de noviembre de 1965;

Considerando que la cuestión que plantea este expediente consiste en resolver si puede el marido, en un mismo acto, por sí solo, comprar un bien inmueble sobre el que, en garantía del pago de parte del precio, aplazado, se constituye una hipoteca, o si necesitará, además, el consentimiento de la mujer para la inscripción de esta última;

Considerando que es indudable que el marido, para poder hipotecar un bien ganancial, necesita el consentimiento de la mujer, con arreglo al artículo 1.413 del Código Civil, y también que no es preciso tal consentimiento cuando se trata de adquirir un bien ya gravado con hipoteca u otra carga, pero las dudas surgen respecto del caso planteado en que, por haberse constituido el gravamen al mismo tiempo que la adquisición del inmueble, obliga para su resolución a examinar la naturaleza de este acto de compraventa con pacto de hipoteca;

Considerando que en la escritura calificada se observa que la voluntad de las partes ha sido crear un nexo entre dos negocios típicos de por sí independientes —compraventa e hipoteca—, para formar uno solo, tal como se deduce de la contemporaneidad de las declaraciones y de la unidad del documento, en donde el pacto de hipoteca se encuentra tan ligado al contrato de compraventa, que sin él no hubiera tenido lugar, pacto lícito basado en la autonomía de la voluntad y que tiende a reforzar la garantía del vendedor como contraprestación al aplazamiento del pago del precio convenido;

Considerando que, en consecuencia, el negocio concluido por las partes entra dentro de la categoría de los llamados por la doctrina negocios complejos, de naturaleza unitaria, porque entre los elementos heterogéneos que los constituyen hay —como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1941— «una soldadura tan íntima en un solo nexo, que sería inútil pretender que se mantuviese su sustancia jurídica separando sus elementos componentes», y en donde las diversas declaraciones emitidas aparecen fundidas en una síntesis al confluir en un único negocio, que es resultado de las variadas causas que en él concurren;

Considerando que las dificultades que en su regulación presenta este tipo de contratos, se revela en las distintas teorías,

como la de la absorción, combinación, interés dominante, etcétera, con que la doctrina ha pretendido resolver las cuestiones que originan, pero siempre habrá de tenerse en cuenta la valoración jurídica del resultado práctico perseguido por los contratantes y atender, como dice reiterada jurisprudencia de nuestro más alto Tribunal, al «objeto predominante que será el que por su propia naturaleza o por razón de la finalidad perseguida lleve a los interesados a la conclusión del contrato» y que pueda determinar la aplicación preferente de unas u otras normas e incluso su exclusión;

Considerando que, así como en el supuesto de una hipoteca que ha de recaer sobre finca presuntamente ganancial, se está ante un acto independiente, si bien accesorio por serlo en garantía de una obligación contraída, en el que el marido no puede por sí solo constituirla de acuerdo con el artículo 1.413 del Código Civil cuando se trata de una compra con pacto de hipoteca, falta aquel carácter de independencia y, en consecuencia, no puede escindirse en los dos negocios que lo forman y aplicar a cada uno las normas propias del contrato tipo, sino que, por el contrario, la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de la compraventa, por lo que el marido, al igual que en el caso de finca hipotecada y como administrador de la sociedad conyugal podrá, conforme al artículo 1.412 del Código Civil, adquirir bienes para la sociedad conyugal, hipotecándolos en forma simultánea y conexa, sin necesidad de obtener el consentimiento de su mujer.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Dios guarde a V. E. muchos años

Madrid, 13 de mayo de 1968.—El Director general, Francisco Escrivá de Romaní

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

MINISTERIO DE MARINA

ORDEN de 16 de mayo de 1968 por la que se concede la Cruz del Mérito Naval de segunda clase, con distintivo blanco, al personal que se menciona.

A propuesta del Almirante Jefe del Estado Mayor de la Armada, de conformidad con lo informado por la Junta de Recompensas, y en atención a los méritos contraídos por el personal que a continuación se relaciona, vengo en concederles la Cruz del Mérito Naval de segunda clase, con distintivo blanco.

Don Eduardo Gorrochátegui Alonso, Director del Gabinete de Organización y Métodos del Ministerio de Comercio.

Don Alberto Gutiérrez Reñón, Director del Servicio de Información del Ministerio de Comercio.

Don Antonio de Juan Abad, Secretario general de la Escuela Nacional de Administración Pública.

Madrid, 16 de mayo de 1968.

NIETO

MINISTERIO DE HACIENDA

DECRETO 1088/1968, de 11 de mayo, por el que se autoriza al Ministerio de Hacienda para ceder gratuitamente al Ayuntamiento de San Fernando una parcela de terreno propiedad del Estado radicada en dicha localidad, destinada a fines de urbanización.

El Ayuntamiento de San Fernando ha solicitado la cesión gratuita de un inmueble propiedad del Estado, el cual se encuentra destinado actualmente a fines de urbanización.

Considerando atendible la petición formulada, dado el carácter eminentemente social y de utilidad pública que concurre en el indicado fin.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Hacienda y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día diez de mayo de mil novecientos sesenta y ocho.

DISPONGO:

Artículo primero.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo setenta y cuatro de la Ley del Patrimonio de quince de abril de mil novecientos sesenta y cuatro y a los fines pre-