

la Jurisprudencia, siendo esta última la que ha llegado a estimar que en dicho contrato existe una voluntad de celebrar un contrato de compraventa, pendiente tan sólo de la decisión del optante; que la normativa hipotecaria ha admitido el acceso al Registro de la Propiedad de la opción de compra, supuesto en el que se producirán todos los efectos derivados de su inscripción, es decir, que los terceros no podrán desconocer la existencia de la opción que surtirá todos sus efectos frente a los terceros; que la opción de compra inscrita no cierra el Registro, no implica una prohibición de disponer ni de gravar, pero el posterior adquirente debe soportar el ejercicio de la opción; que los terceros titulares de derechos reales, cargas y gravámenes, constituidos con posterioridad a la inscripción de la opción, deben soportar la extinción de sus derechos con la consiguiente cancelación de sus asientos; que ni la Ley ni el Reglamento Hipotecario regulan la cancelación de estos derechos reales, cargas y gravámenes como consecuencia del ejercicio y consumación de la opción, pero que en aplicación del artículo 4.º del Código Civil, hay que ver si se regulan otros supuestos semejantes en los que se aprecie identidad de razón; que la Resolución de la Dirección General de 7 de diciembre de 1978 nos remite a tres supuestos contemplados en el ordenamiento inmobiliario registral, y que son aquéllos a que se refieren los artículos 107, 7.º de la Ley y los artículos 175, 6.º y 235, 9.º del Reglamento, supuestos todos ellos en los que un derecho se extingue, por causa que consta en el Registro independiente de la voluntad de su titular y que en la persona que constituyó el gravamen tiene que percibir una cantidad por razón del mismo bien gravado y por consiguiente afecta al derecho, carga o gravamen que el mismo constituyó, además de que de no ser así se produciría un enriquecimiento injusto a expensas de los titulares de los derechos que se cancelan; que por tanto, resulta evidente la analogía que impone la consignación, la cual habrá de hacerse en forma tal que garantice a los titulares de los derechos, cargas y gravámenes y al propio comprador sus respectivos derechos sobre la cantidad consignada; que, en el presente supuesto, las optantes debieron consultar el Registro, y ante la existencia de anotaciones de embargo, haber procedido en forma congruente con la situación registral, y al no haber actuado así se apreció el defecto de la consignación, si bien estimándolo subsanable dado que podía cumplirse tal requisito con posterioridad, sin perjuicio de las relaciones internas entre optantes y optatario; que, en consecuencia, mantiene su nota de calificación, si bien concretada la expresión de «no haberse consignado el precio de las mismas» en el sentido de venir referida a la cantidad entregada al ejercitar la opción, sin tener en cuenta la que se entregó al convenir la opción;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial dictó auto por el que se confirmaba la nota recurrida, alegando análogos fundamentos a los expuestos por el Registrador de la Propiedad;

Vistos los artículos 1.255 del Código Civil, 14 del Reglamento Hipotecario, las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1946, de 7 de febrero de 1968 y 23 de junio de 1974, y las resoluciones de este Centro de 13 de diciembre de 1955 y 7 de diciembre de 1978;

Considerando que, pactado un derecho de opción e inscrito en el Registro de la Propiedad, en el interregno hasta su consumación y consiguiente adquisición por el optante se anotó un mandamiento de embargo sobre los mismos bienes, por lo que la cuestión que plantea este recurso es la de determinar si procede la cancelación de esta anotación por la simple solicitud de las interesadas, una vez inscrita la compraventa consecuencia del ejercicio del derecho de opción, o se requiere además la consignación del precio de la misma en garantía de las responsabilidades que amparan tales anotaciones, según exige la nota de calificación;

Considerando que la falta de una regulación adecuada del derecho de opción en nuestras Leyes ha tenido que ser suplida en general por la Jurisprudencia que al enfrentarse con las cuestiones que este derecho planteaba, ha ido perfilando su configuración y efectos, aparte de la singular norma contenida en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario respecto a la inscripción de este derecho en el Registro de la Propiedad, normativa incompleta y merecedora de una pronta reforma que complemente la actual regulación legal;

Considerando que entre las cuestiones que exigen una inmediata resolución se encuentra la que constituye el objeto primordial de este recurso ya que ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, cuestión que habrá de ser solucionada teniendo en cuenta aquellos principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, así como la doctrina sentada de modo reiterado por el Tribunal Supremo al interponer la Ley, según indica el artículo 1 del Código Civil;

Considerando que sobre la base de lo anteriormente expuesto la resolución de 7 de diciembre de 1978 tuvo ocasión de examinar la cuestión debatida y declaró que dado que no ha sido abordada por el legislador la cancelación de los derechos reales posteriores que han quedado ineficaces habrá de encontrarse el procedimiento adecuado teniendo en cuenta todos los intereses en juego así como las soluciones establecidas para otros supuestos como las contenidas en el artículo 10, 7.º, de la Ley Hipotecaria, o en el artículo 175, 6.º, del Reglamento, y sobre todo, en el artículo 235, 9.º del mismo texto legal —concordante

en este aspecto con la regla 17 del artículo 131 de la Ley— en donde se establece que dado el significado liquidatorio que caracteriza el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, 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 al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos al tener que sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere —como indicó la mencionada resolución— que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantía que ello podría implicar para los terceros afectados

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota de Registrador.

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

Madrid, 28 de septiembre de 1982.—El Director general, Fernando Marco Baró.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete

MINISTERIO DE DEFENSA

28666

ORDEN 111/01585/1982, de 15 de septiembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 11 de junio de 1982, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Enrique García Rojo, Brigada de Sanidad Militar.

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 Enrique García Rojo, Brigada de Sanidad Militar, quien postura por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra acuerdos del Consejo Supremo de Justicia Militar de 7 de junio de 1979 y de 10 de junio de 1981, se ha dictado sentencia con fecha 11 de junio de 1982, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que, estimando el recurso interpuesto por don Enrique García Rojo, contra acuerdos del Consejo Supremo de Justicia Militar de siete de junio de mil novecientos setenta y nueve y de diez de junio de mil novecientos ochenta y uno, sobre haber pasivo de retiro dimanante del Decreto-ley seis/mil novecientos setenta y ocho, debemos anular y anulamos los referidos acuerdos, como disconformes a derecho y, en su lugar, declaramos el derecho del recurrente a que se le efectúe nuevo señalamiento de pensión de retiro con porcentaje del noventa por ciento sobre la base correspondiente; con especial condena en costas a la Administración.

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

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Lo que comunico a V. E.

Madrid, 15 de septiembre de 1982.—P. D., el Secretario general para Asuntos de Personal y Acción Social, Federico Michavila Pallarés.

Excmo. Sr. Teniente General Presidente del Consejo Supremo de Justicia Militar.

28667

ORDEN 111/01586/1982, de 15 de septiembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 14 de mayo de 1982, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Tomás Fernández Díaz, ex Cabo Fogonero de la Armada.

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 Tomás Fernández Díaz, ex Cabo Fogonero de la Armada, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra