

sin embargo, aceptarse: a) El silencio del artículo 1.504 del Código Civil acerca de los intereses por sí solo no puede estimarse como prohibitivo cuando la regla general es precisamente la contraria, esto es, la de permisión de lo no prohibido (artículo 1.255 del Código Civil). b) Por otra parte, las normas legales se dictan en consideración a un contrato-tipo y como en la estructura típica de la compraventa el precio es la contraprestación exclusiva del comprador (artículo 1.445 del Código Civil), es coherente la restricción del artículo 1.504 del Código Civil al impago del precio —máxime cuando en la previsión legal el aplazamiento por sí solo no se reputa retribuido (artículo 1.501.1, en relación con el 1.755 del Código Civil)—; pero ello no quiere decir que las variaciones del concreto negocio celebrado respecto del tipo legal considerado no hayan de merecer la misma protección jurídica. Si alguna conclusión al respecto puede deducirse del artículo 1.504 del Código Civil —que, dictado para el contrato oneroso paradigmático, es aplicable a figuras afines, expresamente (artículos 1.541 del Código Civil y 11.II de la Ley Hipotecaria) o por analogía (cfr. artículo 4.1.º del Código Civil)— es la de la licitud de la previsión resolutoria explícita cuando se quiebra el equilibrio patrimonial inherente a la concreta operación realizada dentro de los límites legales.

2. Cuando la compraventa se realiza pactando el aplazamiento del pago del precio y la retribución de los intereses, no quiebra por ello la unidad negocial de la operación concluida; no cabe hablar de un contrato de venta al contado seguido de un acuerdo accesorio desligado causalmente del anterior, por el que se conviene el aplazamiento del pago a cambio de un interés; el negocio es único y se halla trascendido en su globalidad por el elemento plazo; el plazo retribuido configura sustancialmente el equilibrio económico y jurídico de la operación y repercute sobre todos sus aspectos y consecuencias; no cabe entender que en la consideración de las partes el vendedor quedará compensado del sacrificio patrimonial que le supone desprenderse de la cosa por el pago del importe al contado, cualquiera que sea el momento en que se realice, y que el incumplimiento del resto es irrelevante a tal efecto; el sacrificio equilibrador del comprador viene definido en un doble aspecto cuantitativo y temporal: Efectuar una serie de pagos sucesivos en las fechas fijadas, y el que en cada uno de éstos puedan distinguirse conceptualmente dos partes, capital e intereses, en función de la fijación del importe al contado, no enturbia el hecho de que sólo el pago total procura la satisfacción esperada por el vendedor como determinante de su voluntad negocial. Que la repercusión de la variación temporal introducida en la posición del comprador, respecto a la hipótesis de venta al contado, introduzca una obligación nueva junto a la típica, no determina necesariamente la accesoriidad y minusvaloración jurídica de aquélla; ello ni sería conforme con la voluntad de las partes en el negocio celebrado ni se armoniza con la significación económica del tiempo en las obligaciones pecuniarias en las que la modificación del vencimiento comporta generalmente la alteración del «quantum».

3. El otro tema debatido hace referencia a la inscribibilidad de la cláusula penal prevista para el caso de resolución, la que es negada por el Registrador por tratarse de estipulaciones personales carentes de trascendencia real. La cuestión, sin embargo, dista de ser sencilla; dada la unidad negocial configurada en concordancia con la finalidad práctica perseguida, la supeditación del efecto restitutorio real al simultáneo cumplimiento de cierto contenido obligatorio, así como la posible actuación extrajudicial del supuesto y la hipotética aparición de terceros interesados, se produce una íntima conexión entre las varias estipulaciones integrantes, de modo que la eficacia plena de cada una de ellas no puede determinarse aisladamente sino en conjunción con las restantes; por ello, la plasmación registral del negocio no puede realizarse exclusivamente en función de la naturaleza básica, real u obligacional, de cada una de sus estipulaciones, sino que junto a este criterio ha de procurarse la no desnaturalización de la autonormación de los intereses particulares efectuada por los otorgantes dentro de los límites legales (artículos 1.255 del Código Civil; 2 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 7 y 51 del Reglamento Hipotecario).

4. Dos consideraciones han de tenerse presentes: a) Cuando los bienes vendidos están sujetos a condición resolutoria explícita, el reconocimiento registral de la resolución operada extrajudicialmente y la consiguiente reinscripción a favor del vendedor presupone la previa o simultánea consignación de las cantidades que éste hubiera recibido del comprador por virtud del contrato resuelto (cfr. artículos 1.124 y 1.295 del Código Civil). b) Si los bienes recuperados se hallaban afectos a cargas o gravámenes constituidos en el tiempo intermedio, o si los bienes han pasado a un tercer adquirente, la resolución comportará que los derechos que antes de la resolución convergían sobre el bien rescatado pasen a recaer ahora, por subrogación real u objetiva, sobre las cantidades adeudadas, pues la adquisición de estos derechos sobre el bien no tenían otro condicionamiento que el estipulado para servir el interés a que responde el derecho potestativo del vendedor; si la acción resolutoria tuviera sólo su natural alcance personal, es lógico que las condiciones de la resolución hubieran de cumplirse sólo en relación con la otra parte de la relación jurídica, el comprador; pero cuando a la posible acción resolutoria por pacto expreso se le confiere eficacia real, es lógico también que para la efectividad de ésta se tengan en cuenta los intereses de los que participan en la titularidad del bien, y que, satisfecho

el interés del vendedor en el precio que éste devuelve y hechas las detracciones que procedan según el contrato, tengan prevalencia los que por la resolución quedan desprovistos del bien objeto de sus derechos, como se desprende del artículo 1.75-6.º del Reglamento Hipotecario y de otros muchos preceptos que regulan situaciones análogas. Lo que no cabe concluir es que el efecto subrogatorio se produzca respecto de todas las cantidades consignadas por el vendedor para obtener la reinscripción a su favor; la consignación global es únicamente presupuesto de la operatividad registral de la resolución, precisamente porque se realizó extrajudicialmente, pero no implica que pertenezcan al comprador en su integridad y de modo definitivo todas esas cantidades; por consecuencia de las previsiones contractuales estipuladas, debidamente actuadas judicialmente, el derecho del comprador puede quedar reducido por la misma ley del contrato a una parte de aquéllas, y será exclusivamente dicha parte la que quedará afectada a las cargas o gravámenes recaentes sobre el bien rescatado que deban extinguirse al operarse la resolución o la que, en otro caso se integrará indiferenciadamente en el patrimonio del comprador para servir de garantía a sus acreedores.

5. Ciertamente, como a efectos registrales es suficiente con la consignación global para la reinscripción a favor del vendedor y ésta no quedará afectada por el resultado de la decisión judicial sobre el porcentaje de lo devuelto que corresponda legítimamente al comprador o a sus sucesores en la titularidad del bien rescatado, podría invocarse la no necesidad de constatación tabular de la cláusula penal estipulada. Mas no puede ignorarse que tal omisión produciría una innegable ambigüedad sobre el alcance del mecanismo subrogatorio implícito en la resolución; respecto de los posibles adquirentes posteriores del dominio o de un derecho real sobre el bien rescatado; éstos desconocerán si ese silencio registral implica la definitiva extensión de sus expectativas subrogatorias a todas las cantidades abonadas por el comprador o si, por el contrario, habrán de atenerse en cuanto a dicho extremo al concreto contenido contractual estipulado. Por todo ello y habida cuenta de las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que definan la extensión del derecho inscrito (artículos 9-2.º de la Ley Hipotecaria y 51-6.º del Reglamento Hipotecario), debe mantenerse la consignación registral de las cláusulas penales que acompañan a las previsiones resolutorias explícitas.

6. Los principios de determinación y de legalidad si imponen, en cambio, que se reflejen con exactitud en la inscripción las fechas de todos los vencimientos mensuales y las cantidades que en cada vencimiento corresponde a principal y a intereses, datos que deben constar auténticamente, lo que no ocurría al tiempo en que se formula la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto presidencial y la nota del Registrador, salvo en cuanto acusan que, al tiempo de la calificación, no constaba en la escritura ni en otro documento auténtico las fechas de todos los vencimientos mensuales ni las cantidades que en cada vencimiento corresponde a principal y a intereses.

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

Madrid, 5 de febrero de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

5400 RESOLUCION de 6 de febrero de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I
El día 22 de diciembre de 1988, mediante escritura autorizada por don José Vicente Martínez-Borso López, Notario de Barcelona, la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió una finca urbana a don César Vallmitjana Barcia y doña Emilia Martínez Senis que la adquirieron por mitades indivisas por el precio de 2.462.142 pesetas, de las que 311.276 pesetas declaró la vendedora haberlas recibido con anterioridad al acto, y en cuanto al pago de la cantidad restante se estableció lo siguiente: «Y la cantidad restante de 2.150.866 pesetas se hará efectiva por la parte compradora, mediante 134 entregas mensuales, de importe unitario, incluidos intereses en cada

una de ellas de 29.104 pesetas y uno, el último, de 29.234 pesetas, incluidos también los intereses, siendo el primer pago el día 1 de enero de 1989 y el último el día 1 de marzo del año 2000. La diferencia entre el montante de las entregas y el precio aplazado de 1.778.304 pesetas corresponden a los intereses convenidos, que han sido calculados a razón del tipo del 12 por 100 mensual, con amortizaciones, según el sistema francés, de acuerdo con el cuadro de amortización que me entregan para unir a la primera copia que de la presente se expida. La liquidación de los pagos correspondientes a la cantidad aplazada se efectuará mediante cargos a la cuenta corriente número 1342-24 de la oficina número 811 de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares, para lo cual queda expresamente autorizada la parte vendedora por la parte compradora. Al impago de cualquiera de las cantidades aplazadas se le da el carácter de condición resolutoria explícita del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. El cumplimiento de la condición facultará a la vendedora por dar por resuelto el contrato, con arreglo a las reglas siguientes: A) Bastará para dar por resuelta la compraventa de la finca descrita el requerimiento de resolución previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, concediéndose a la parte compradora el plazo de quince días naturales, a contar de la notificación de la resolución, para hacer efectivas las cantidades adeudadas. B) Transcurrido el citado plazo sin que la compradora haya abonado las cantidades vencidas, más los gastos de requerimiento, quedará resuelta de pleno derecho la compraventa, sin necesidad de nuevo requerimiento, recuperando la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares el pleno dominio y la posesión de derecho de la finca, libre de cualquier carga o gravamen impuesto por la parte compradora. C) El requerimiento resolutorio mencionado podrá hacerse por conducto notarial o judicial, considerándose bien hecha la notificación si se efectúa por cualquiera de las formas admitidas por la Ley, incluso por edictos. D) Para constatar en el Registro de la Propiedad la ejecución y cumplimiento de esta condición resolutoria y, por tanto, la recuperación del dominio de la finca por la Caja vendedora y la nueva inscripción a su favor, a los efectos prevenidos en los artículos 59 y 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario, bastará con presentar copia auténtica del referido requerimiento notarial o judicial de resolución y conminación al pago, y sin que ni de tal acta ni de los libros del Registro resulte que la parte compradora haya satisfecho la cantidad aplazada. Asimismo se acompañará certificación de conforme se ha efectuado la consignación de las cantidades recibidas a cuenta del precio en establecimiento bancario o Caja de Ahorros oficial para su devolución, en su caso, a la parte compradora, previas las deducciones procedentes de acuerdo con la regla siguiente. E) En caso de resolución, la parte vendedora retendrá la mitad de todas las cantidades ya abonadas, en concepto de pena por incumplimiento, utilización de la finca vendida e indemnización por daños y perjuicios, sin que en ningún caso dicha indemnización pueda superar el 20 por 100 del precio total del departamento objeto de esta venta por cada año transcurrido desde la fecha de la firma del presente contrato. Igualmente, quedarán a favor de la parte vendedora cuantas obras e instalaciones de carácter fijo haya introducido la parte compradora de la finca, sin tener que abonar por ello cantidad alguna. F) Además de las cantidades anteriores, la Caja vendedora retendrá otra cantidad del total satisfecho por la compradora, en concepto de gastos y honorarios que, en su caso, y de cualquier tipo se devenguen por la resolución de la presente transmisión, así como de las acciones correspondientes destinadas al desalojo de los ocupantes que, en su caso, pudiera haber en la finca transmitida. Las expresadas cantidades anteriores se deducirán, en su caso, y directamente por la Caja de los importes consignados de conformidad con el apartado d) anterior, devolviéndose a la compradora el saldo que, en su caso, resultare a su favor».

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento porque el cuadro de amortización que se acompaña carece de los requisitos necesarios para ser considerado "documento" al carecer de las firmas de los interesados y de la diligencia o testimonio notarial de coincidencia con el original, por lo que tampoco es posible determinar si es el mismo cuadro de amortización al que alude el Notario autorizante en el apartado b) de la cláusula segunda de la escritura. Dicho cuadro de amortización es fundamental a efectos de la inscripción de la escritura, puesto que en él aparecen las fechas de vencimiento y las cantidades correspondientes al precio aplazado y a los intereses, y como sólo se consideran inscribibles, a efectos de la condición resolutoria que se pacta en la escritura, las cantidades correspondientes al precio y no a los intereses, es necesario que consten especificadas tales cantidades de precio, pues su falta de pago y no la de los intereses es la que dará lugar a la aplicación del artículo 1.504 del Código Civil y del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y ello ha de resultar de un documento adecuado que lo sería precisamente el referido cuadro de amortización si no fuera porque carece de las firmas y de la diligencia notarial referidas, aunque también puede serlo una escritura complementaria o una instancia firmada por los interesados conforme al artículo 110 del Reglamento Hipotecario con

legitimación notarial de firmas o ratificada ante el Registrador. Que la parte correspondiente a los intereses del precio aplazado no es inscribible a efectos de la condición resolutoria, se argumenta por lo siguiente: 1.º Porque el artículo 1.504 del Código Civil, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y el artículo 59 de su Reglamento se refieren exclusivamente al "impago" del precio aplazado y no a los intereses; 2.º Porque no es sólo la letra de dichos preceptos, sino que precio e intereses son dos conceptos diferentes, cada uno con su régimen jurídico y su causa, siendo el primero "el precio de la finca" y los intereses el "precio del dinero aplazado"; 3.º Porque el artículo 1.504 del Código Civil en su modalidad de pacto de la "lex commissoria" regulado por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento es un precepto excepcional, de resolución de contrato, de efectos reales «erga omnes» y de automatismo y autotutela por la vía extrajudicial, que no puede ser interpretada extensivamente; 4.º Porque la legislación hipotecaria sólo permite garantizar la obligación de intereses con efectos reales a través de la hipoteca hasta el límite máximo de cinco años, según resulta del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que no es el supuesto de la escritura, en la que se pactan 143 mensualidades de intereses. Aparte de ello, tampoco son inscribibles los apartados E) y F) de la cláusula segunda, ni las referencias a ellos en la cláusula D ni la cláusula tercera, pues se trata de una cláusula penal y de estipulaciones personales que carecen de trascendencia real inmobiliaria, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Defecto subsanable el relativo a la distribución de cantidades por el concepto de precio del cuadro de amortización e insubsanables los relativos a las cantidades, la cláusula penal y estipulaciones personales, por ser estos pactos obligacionales que carecen de trascendencia real.—Barcelona, 16 de febrero de 1989.—La adición "de intereses" vale.—El Registrador.—Fdo. José Manuel García García.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I.—Cuestiones previas.—Que en la nota de calificación se mezclan una serie de conceptos, que afectan tanto a la estructura del pacto de «lex commissoria», como al modo en que se desencadenan sus efectos. De ello que sea necesario hacer una breve exposición del concepto general de la institución y su virtualidad. II.—Distinción entre la condición resolutoria explícita y la resolución por impago sin pacto de «lex commissoria».—Que la acción resolutoria del artículo 1.124 del Código Civil es por su naturaleza semejante a la «conditio» y por su fondo de equidad tiene carácter personal. Es una acción de tipo rescisorio. Ello se desprende de la remisión que el citado precepto hace a los artículos 1.295 y 1.298 de dicho Código. Hay que distinguir dos supuestos: 1.º) Que no exista acuerdo explícito de que la falta de pago del precio aplazado dará lugar «de pleno derecho» a la resolución del contrato; o 2.º) Que exista tal pacto explícito, que está permitido por el citado artículo 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria. Sus efectos son muy distintos desde el punto de vista civil, y ello con independencia de lo declarado en las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1979 y 26 de enero y 1 de junio de 1987. En el supuesto de condición resolutoria pactada, existente «conditione», el efecto real de pérdida de dominio por parte del comprador y el efecto resolutorio del contrato se producen automáticamente o de pleno derecho, y, después, existen unos efectos obligacionales de devolución del precio con sus intereses, por parte del vendedor, la entrega o devolución de la cosa y los frutos percibidos, por parte del comprador. Ello es consecuencia de la naturaleza de la condición, de lo dispuesto en el artículo 1.123 del Código Civil y de la jurisprudencia que interpreta el precepto, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.120 de dicho texto legal. En este punto cabe citar la Resolución de 2 de febrero de 1988 y la sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1986. III.—Significación de la inscripción en el Registro de la condición resolutoria explícita.—Que conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y según la doctrina hipotecaria, la inscripción sólo significaría la publicidad de la condición resolutoria explícita, en el sentido de que perjudicaría a los terceros, pero no cambia la naturaleza del pacto de «lex commissoria», ni sus efectos civiles, o sea no significa que se convierta en derecho real. A esta idea responde el artículo 59 del Reglamento Hipotecario. Que lo expuesto es independiente a lo declarado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de mayo de 1988. IV.—Distinción entre la condición resolutoria y la hipoteca.—Que son instituciones completamente distintas y aun opuestas. Así pues, en la condición resolutoria: a) No existe garantía alguna del cobro del precio. Lo que se garantiza es la resolución del contrato, si no se realiza el pago; b) No existe derecho real alguno; c) Hay un contrato bilateral, y, consiguientemente, derechos y obligaciones recíprocas entre acreedor y deudor, y d) No hay subrogación real. Que en la condición resolutoria los terceros no adquieren ningún derecho directo al precio que debe devolverse, el cual se mantiene dentro de la relación contractual del primitivo comprador y vendedor. De lo contrario, resultaría que por un acto del comprador transmitiendo la finca a un tercero, o incluso sin su voluntad porque un acreedor suyo le embargue la finca sujeta a condición resolutoria, habría quedado perjudicada y modificada la posición del primitivo vendedor, tanto en su aspecto de deudor del precio como de acreedor de la cosa y frutos. Que, como

deudor del precio, se encontraría con que el acreedor del mismo ha cambiado sin que le haya sido notificado conforme exige el artículo 149 de la Ley Hipotecaria con la consecuencia de que el pago hecho al primitivo acreedor tiene que ser válido y liberatorio. Sostener lo contrario conculcaría de manera directa los artículos 1.527 del Código Civil, 151 de la Ley Hipotecaria y 176 del Reglamento Hipotecario. Que en la condición resolutoria los terceros tienen un derecho, en la mayoría de los casos, concurrente con el que corresponde al vendedor depositante, lo que haría necesario, en todo caso, acudir a la vía judicial. Que en materia de condición resolutoria se inscribe una resolución contractual, y los terceros adquirentes de la finca, los titulares de derechos reales sobre la misma y los embargantes de ella resultan perjudicados por la resolución, y sus derechos deben ejercitarse frente a su deudor, ya el precio haya ingresado en el patrimonio de éste, ya embarguen su crédito al precio, ya ejerciten la pertinente acción subrogatoria. La pretendida subrogación real u objetiva de la finca por el precio de que habla la Resolución de 2 de febrero de 1988, lo basa en la aplicación de las normas relativas a la hipoteca, entendiendo que se trata de hipótesis similares (artículos 107 y 131 de la Ley Hipotecaria y 175-2.^a, 3.^a y 4.^a del Reglamento). Que desde la posición del acreedor del vendedor, la aparición de terceros no puede modificar su situación. V.—El artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario.—Este artículo se refiere a la condición en sentido propio y estricto, y el legislador se ha dejado llevar por el mimetismo con la hipoteca, y puede resultar hasta contradictorio con los artículos 23 de la Ley Hipotecaria y 1.123 del Código Civil. Aquí sí que hay una indudable modificación de la posición del vendedor como acreedor de la entrega de la cosa. El artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario es discordante con la doctrina civil e hipotecaria de la condición y rompe el equilibrio contractual. Que el punto central que debe tratarse es el significado de la expresión «con las deducciones que en su caso procedan» del citado precepto. Dicha expresión sólo puede referirse al pacto entre las partes que module o configure los efectos de la resolución. VI.—La cláusula penal.—Que se considera que debe inscribirse la cláusula penal: 1.—Porque aunque se califique de tal, puede no serlo en sentido estricto o puede estar mezclada con pacto de determinación de frutos; 2.—Porque en el momento inicial no se sabe si el incumplimiento va a ser total o parcial, y si es total no hay facultad moderadora de los tribunales; y en caso de precio aplazado de una compraventa, todos los plazos tienen carácter futuro y pueden ser incumplidos en su totalidad, por lo que se estaría ante un incumplimiento total; 3.—Porque es discutible si cabe o no en el concepto de deducciones del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario; 4.—Porque cuando el cobro de la cláusula penal se estipula por vía de retención, el vendedor tiene derecho a cobrarse, sin perjuicio de la acción judicial del comprador para que se modere la pena; 5.—Porque la cláusula penal forma parte de la compleja relación contractual de compraventa con condición resolutoria y no puede ni debe aislarse con el único argumento de que se trata de estipulaciones personales; destacándose en este punto la Resolución de 30 de enero de 1987. Que independientemente de los efectos que pueda producir la inscripción de la cláusula penal, lo cierto es que si no consta en el Registro se ha escindido en dos partes un negocio jurídico que es único y, aunque se mantenga la tesis de que no hay subrogación de la cosa y el precio, la inscripción hace que los terceros puedan con mayor facilidad ejercitar la acción subrogatoria o incluso conocer la extensión del crédito del comprador, a efectos de su embargo. Por tanto, con mayor razón habría que inscribir la cláusula penal si se entiende que hay esa subrogación, como ha sostenido la Resolución de 2 de febrero de 1988, y 6.—Que, por último, debe hacerse constar que cuando las cláusulas penales en las condiciones resolutorias de las compraventas han sido inscritas durante muchos años por miles de registradores, es indudable que ha sido por alguna razón. En ninguna Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notario se ha negado la inscripción de la cláusula penal. VII.—La inclusión de los intereses dentro del concepto de precio.—Que la cuestión que se discute es si los intereses pueden o no considerarse integrantes del concepto de precio aplazado, a los efectos de la condición resolutoria explícita de los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria. Que la postura negativa la basa el Registrador en cuatro argumentos: a) El primero es un argumento literalista. Los intereses forman parte del precio aplazado, tanto por la propia estructura del negocio jurídico como por la evidente voluntad negocial de los contratantes; b) El segundo argumento no puede tomarse en consideración porque confunde los intereses de un préstamo con los intereses del aplazamiento de pago que, en realidad, constituyen un incremento del precio de la cosa vendida por el hecho de retrasarse su pago; c) El tercer argumento tampoco añade nada, porque no se trata de interpretaciones extensivas, sino de fijar el concepto de precio aplazado y de determinar cuál es la voluntad negocial y la contraprestación básica del comprador; y d) El cuarto argumento es producto de una confusión entre la condición resolutoria y la hipoteca, pues ya se ha insistido en que la condición resolutoria no garantiza el pago del precio ni de los intereses que forman parte del mismo, sino que asegura la resolución del contrato si no se paga. Que la cuestión de los intereses ha sido resuelta indirectamente por las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987. Que hay que apuntar que los intereses siempre están bajo la cobertura de la condición resolutoria y ello por disposición legal (artículo 1.173 del Código Civil).

VIII.—Conclusiones.—Que a través de una confusión total entre la condición resolutoria y la hipoteca, el Registrador pretende inscribir sólo una parte de la condición resolutoria, consiguiendo con ello: 1.—Una monumental inexactitud registral; 2.—Una posibilidad clara de fraude por parte del comprador, pues al no estar los intereses cubiertos por la condición resolutoria, bastaría con pagar sólo la parte del precio de cada uno de los plazos, dejando impagados los intereses, para enervar el posible ejercicio de la condición resolutoria, dejando reducida la actuación del vendedor al ejercicio de acciones, dejando reducida la actuación del vendedor al ejercicio de acciones meramente personales, que no le dejan a cubierto de los actos de disposición realizados por el comprador; 3.—Un agravamiento de la postura sustantiva y procesal del vendedor; y 4.—Una minoración de los derechos de los terceros, que confían en el contenido del Registro, el cual sólo publica parte de la realidad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó:

I. Observación Preliminar. Que se hace constar que los dos temas fundamentales que plantea el recurrente (intereses del precio aplazado y cláusula penal) y que aparecen como defectos en la nota de calificación, han sido ya resueltos con anterioridad en virtud de sendos recursos gubernativos que se interpusieron contra otras notas calificadoras del Registro número 7 de los de Barcelona; efectivamente:

a) En cuanto a los intereses del precio aplazado el auto del excelentísimo Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona, de 1 de marzo de 1987, desestimó el recurso interpuesto por el Notario don José Villaseca Sanz y confirmó la nota del Registrador en el sentido de que los intereses del precio aplazado no están comprendidos en la letra del artículo 1.504 del Código Civil, y

b) Por lo que se refiere a la inscribibilidad de la cláusula penal, la calificación negativa está confirmada por la Resolución de 19 de enero de 1988, que reitera otras muchas en el mismo sentido. Que el hecho anterior es significativo por sí solo para la desestimación del recurso.

II. Observaciones sobre el escrito del recurrente:

1.º Que pretende que en el Registro se inscriban también derechos personales y obligacionales; pero hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 1 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento, que constituye un principio básico de la legislación hipotecaria española.

2.º Que considera que la condición resolutoria en garantía del precio aplazado no es una garantía de éste, sino de la resolución. En el artículo 1.504 del Código Civil lo que se busca es que se pague el precio, la resolución es el remedio ante el impago, no el fin en sí mismo.

3.º Que pretende que preceptos como el artículo 1.173 del Código Civil, sobre imputación de pagos, que tienen efecto meramente obligatorio entre partes, tengan eficacia de garantía respecto a terceros, con el absurdo de que por esa vía se podría dar cobertura real a una multiplicidad de obligaciones, en contra del artículo 1.257 de dicho Código. Además, sería una interpretación en fraude de Ley, y así lo han resuelto las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987.

4.º Que no tiene en cuenta que el citado artículo 1.504 es de interpretación estricta, pues constituye una excepción a la prohibición de los pactos de comiso a que se refieren los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil.

5.º Que atribuye a la nota de calificación la confusión entre hipoteca y condición resolutoria, cuando es dicha nota la que parte de esa diferenciación a efectos de los intereses, siendo el recurrente el que pretende que se garanticen los intereses como si se tratase de una hipoteca del artículo 12 de la Ley Hipotecaria.

6.º Que confunde los conceptos de precio e intereses, que son conceptos jurídicamente diferentes en su naturaleza y efectos, y se les aplica normas distintas.

7.º Que se preocupa por la protección de la parte vendedora, olvidando la protección que también merece la parte compradora.

III. Sobre las conclusiones del recurrente en su escrito de recurso. Que en dichas conclusiones el Notario recurrente usa palabras grandilocuentes, que no tienen ninguna argumentación ni desvirtúan jurídicamente la nota calificatoria, que está respaldada por argumentos jurídicos y por autos y Resoluciones que la han confirmado. Que parece no comprender lo que es el Registro de la Propiedad en España y pretende que en él se inscriba la totalidad de la escritura, prescindiendo de la distinción entre pactos de trascendencia personal (cláusula penal) y pactos de trascendencia real (pacto de la «lex commissoria» del artículo 11 de la Ley Hipotecaria), que no se está ante ningún fraude, sino ante la aplicación de los preceptos legales, y que de haber fraude únicamente habría «fraude de ley» en la interpretación que propone el recurrente, preocupándole sólo la parte vendedora. Que no hay minoración de derechos de terceros por parte de la nota calificadora, porque a éstos no les interesa ni les perjudica lo que no se inscribe, es decir, los derechos personales. Que el recurrente equivoca la realidad con la escritura.

IV. El defecto del cuadro de amortización. Que con posterioridad a la nota, el Notario recurrente ha añadido con fecha 26 de abril de 1989 un testimonio relativo al cuadro de amortización. Que éste

vuelve a olvidarse de los preceptos legales y, concretamente, del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento.

V. El defecto relativo a los intereses del precio aplazado. Hay que desarrollar las razones que se señalan en la nota calificadora: En cuanto a la primera.—Que hay razones de fondo para que el legislador no haya incluido los intereses en los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Respecto a la segunda.—Que en el presente caso, los intereses no han sido considerados como precio, pues ni resulta así de la escritura ni ha sido la voluntad de las partes convertirlos «contra natura» en precio; por tanto, hay una clara voluntad diferenciadora entre los supuestos de «precio» e «intereses», basta con examinar la cláusula segunda de la escritura. Que lo único que se infiere es la pretensión en el negocio, una vez diferenciados los conceptos, de aplicar a ambos una norma, como es el pacto de la «lex commissoria», que sólo está previsto para el precio y no para los intereses. Hay dos tipos de voluntades: la clara voluntad de diferenciar los conceptos entre precio e intereses, y, por otro lado, la pretensión ilegal por vulneradora de la normativa legal (artículos 1.504, 1.859 y 1.884 del Código Civil) de equiparar los efectos de esos distintos supuestos de hecho. En virtud de lo expuesto, hay que profundizar en la diferencia entre dichos conceptos en la legislación vigente: a) Precio e intereses son dos instituciones jurídicas diferentes, cada una con su régimen jurídico y su causa. La nota calificadora tiene su fundamento en básicas razones de Derecho Civil y de Derecho Hipotecario y en las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987. El principio general de que no puede ser tratado «igual» lo que por naturaleza y efectos es «desigual», tiene aplicación aquí, y b) Los elementos esenciales que constituyen la causa de las obligaciones recíprocas explican los efectos resolutorios de los contratos, y si, de la llamada resolución normal, ya de por sí excepcional, la del artículo 1.124, pasamos a la «resolución excepcional del llamado pacto "lex commissoria"», del artículo 1.504, entonces se explica todavía más que el legislador, de acuerdo con toda la tradición histórica y evolutiva del precepto, se haya referido exclusivamente al «precio aplazado» y no a los «intereses» ni a otros elementos accesorios, que nada tienen que ver con la obligación principal, si no es por esa vía accesorio, que, en ningún caso, puede justificar el efecto drástico y desproporcionado de la «resolución», existiendo el medio jurídico normal de la acción de cumplimiento. En cuanto a la tercera.—La excepcionalidad del artículo 1.504 de el Código Civil deriva de los siguientes aspectos: a) Se trata de un supuesto de comiso, excepción de lo dispuesto en los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil. Hay que señalar lo establecido en las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987, que se pueden considerar como definitivas en contra de que se extienda el supuesto del artículo 1.504 del Código Civil a supuestos distintos del precio aplazado y, concretamente, a prestaciones accesorias, entre las que están los intereses de dicho precio; b) Se trata de un supuesto de «resolución de contrato». En el Código Civil tenemos dos clases de resolución, la del artículo 1.504 de antiguos precedentes en el Derecho Romano y en Las Partidas, referida exclusivamente al impago del precio aplazado y no a los intereses ni a las prestaciones accesorias, y, por otro lado, la resolución del artículo 1.124 procedente del derecho francés, que tienen precedente en el Derecho Canónico, que sólo se aplica a las obligaciones recíprocas de carácter principal y no a obligaciones accesorias, según apreciación de los Tribunales. Una y otra tienen carácter excepcional. Que la obligación de intereses no cabe, en principio, en ninguna de las dos categorías de resolución; si bien, tratándose del artículo 1.124 podría plantearse la posibilidad, según los casos, de qué tipo de prestaciones incluye, pudiendo el Juez apreciar en casos probados de mala fe y dolo la existencia de incumplimiento de la obligación a efectos de dicho artículo; pero en el supuesto del artículo 1.504 no hay duda de que sólo se refiere al impago del precio aplazado; c) La segunda razón de excepcionalidad del pacto comisorio del artículo 1.504 consiste en sus efectos reales «erga omnes». De modo excepcional, el legislador ha permitido en la reforma de 1944-48 el acceso al Registro de la llamada «condición resolutoria explícita» del pacto comisorio del artículo 1.504 del Código Civil sólo por lo que se refiere al precio aplazado y a las diferencias en permutas y adjudicaciones en pacto; pues a través de dicho pacto, el impago y la resolución alcanzan «efectos reales» «erga omnes» que de otro modo no tendrían. Que el fundamento legal del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, desde la perspectiva del Código Civil, está en el artículo 1.537 del mismo. Por tanto, pretender la inscripción de la condición resolutoria respecto a intereses, sería dar efecto real a obligaciones personales entre vendedor y comprador que no pueden afectar a tercero, porque respecto a ellas el contrato opera únicamente como fuente de obligaciones y no como título real ni como condición resolutoria explícita; d) El pacto de «lex commissoria» es también excepcional, teniendo en cuenta el automatismo con que opera desde el punto de vista registral y la autotutela del vendedor por aplicación de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Que según el Tribunal Supremo la autotutela ha de ser interpretada con carácter restrictivo (Sentencias de 7 de febrero de 1950 y 4 de mayo de 1982). Que también es muy importante la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978. Que todo ello obliga al intérprete a delimitar el supuesto específico de los artículos 1.504 y 11 de la Ley Hipotecaria estrictamente al impago del precio

aplazado en el tiempo convenido. En la delimitación del supuesto del citado artículo está la posibilidad de existencia o no del pacto de la «lex commissoria» como institución autónoma. Si se amplía a conceptos diferentes y accesorios del principal concepto de impago del precio aplazado, no se justifica en modo alguno que exista la norma hipotecaria, con su automatismo y la autotutela, ya que entonces habría que reconducir todos los supuestos al artículo 1.124 del Código Civil que exige intervención judicial, apreciación de la culpa y que aleja totalmente el supuesto del marco hipotecario de la resolución de efectos reales y automáticos; por otra parte, la devolución o consignación de cantidades por parte del vendedor cuando ejerce la resolución se refiere al precio percibido, ya que los intereses se corresponden con los frutos y en cuanto a ellos hay que estar a lo dispuesto en el artículo 1.120 del Código Civil; por tanto, si el vendedor, al ejercitar la facultad de resolución, tuviera que consignar o devolver los intereses, lo único que le quedaría es una acción de reclamación de intereses por la vía ordinaria, mientras el comprador habría percibido los frutos de la cosa. En la escritura objeto del recurso se excluyen de consignación los intereses, y esto demuestra que, desde la perspectiva de las partes otorgantes, precio e intereses son conceptos distintos y que estos últimos no entran en el supuesto del artículo 1.504 del Código Civil, y e) Referencia a la imputación de pagos, al artículo 1.173 y en relación con los 1.504, 1.859 y 1.884 del Código Civil. Las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987 dicen lo contrario de lo expuesto por el Notario recurrente, que el convenio de imputación de pagos no puede vulnerar el artículo 1.504 del Código Civil ni la prohibición de pacto comisorio. Que respecto a la alegación que el Notario hace del artículo 1.173 del Código Civil, hay que hacer las siguientes observaciones: 1.º) Que es extraño que se alegue el citado precepto cuando, en este caso, la escritura contiene un pacto del que resulta que en cada entrega mensual hay una parte de capital y otra de intereses, que se especifica detalladamente en el cuadro de amortización, de donde se desprende que no estamos ante el supuesto del artículo 1.173, que es aquel en que se pagan primero los intereses y después el capital; 2.º) Que, en todo caso, dicho precepto es una norma de imputación de pagos y no una norma específica de cobertura de los intereses por la condición resolutoria; 3.º) Que, por ello, cuando el vendedor pretenda aplicar el comiso de la finca por falta de pago, el comprador alegando los artículos 1.504, 1.859 y 1.884 del Código Civil puede pagar, para evitar el comiso, la parte correspondiente al precio, que ha de venir señalada en los correspondientes vencimientos mensuales, y el impago de la parte de intereses determinará otras consecuencias. Que el recurrente olvida que la imputación de pagos es un problema meramente obligacional, de efectos personales; los artículos 1.172 a 1.174 del Código Civil sobre imputación de pagos están incluidos en el capítulo de las obligaciones, y los convenios sobre dicha imputación sólo tienen efecto entre las partes contratantes y sus herederos, en virtud del artículo 1.257 del Código Civil; y, por otra parte, la imputación de pagos nada tiene que ver con las garantías reales del pago. Que el recurrente desconoce: 1.º) Que no se puede confundir la imputación de pagos con la garantía prevista por la ley sólo para determinada obligación (precio) y no para otras. Lo contrario sería una interpretación en fraude de ley; 2.º) Que la imputación de pagos sólo tiene efecto entre las partes por ser de carácter personal, pero no tiene ninguna eficacia en instituciones que tienen acceso al Registro y que van a producir efectos respecto a terceros, como es el caso del artículo 1.504 del Código Civil, a través del 11 de la Ley Hipotecaria. En este punto hay que señalar la Resolución de 23 de octubre de 1987, y 3.º) Que el artículo 1.173 es inaplicable en el presente caso, desde el momento en que las propias partes han hecho un convenio en el que prescinden del citado precepto, pues los pagos no se hacen imputándolos primero a los intereses y luego al capital, sino que se pactan 143 entregas mensuales, en cada una de las cuales hay una cantidad concreta de precio y otra de intereses. En lo que concierne a la cuarta: La legislación hipotecaria sólo permite garantizar la obligación de intereses a través de la hipoteca, pero sólo hasta el límite máximo de cinco años, y, por tanto, no puede pretenderse garantizar por la vía de la condición resolutoria intereses de más de cinco años. Que las consecuencias de aplicar la condición resolutoria a los intereses llegarían a resultados totalmente contrarios a los pretendidos por el legislador con el pacto comisorio, que es el de garantizar el pago del precio aplazado, dada la naturaleza e importancia del mismo, que no se produce respecto a otras obligaciones que tienen sus propias vías de exigibilidad y de garantía. Que toda la nota calificadora está teñida de la diferenciación entre hipoteca, que admite garantizar los intereses y condición resolutoria, que no admite garantizar los intereses. Que en lo que sí hay confusión es en la opinión del recurrente cuando pretende construir el pacto de la «lex commissoria» ajeno a la idea de garantía, siendo que ésta es precisamente la base causal del pacto, hasta tal punto que si no es una garantía no es nada; ya que el propósito negocial del vendedor y comprador es garantizar el pago del precio aplazado y no «resolver el contrato». Y en este sentido se manifiestan los artículos 156 del Reglamento del Registro Mercantil; 52 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre viviendas de protección oficial; 7, número 3, del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 3454/1981, de 29 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987. Que, por tanto, hay garantía del pago del precio, aunque sea distinta de la hipoteca, que tiene efectos reales por aplicación del artículo 11 de la Ley Hipotecaria; es una facultad o derecho potestativo, e incluso inscribible, la transmisión del derecho del vendedor, según ha señalado la Resolución de 17 de enero de 1933, y, por último, se da la subrogación real como en la hipoteca, según las Resoluciones de 2 y 4 de febrero de 1988.

VI. La cláusula penal.—Que la nota calificadora deniega la inscripción de la cláusula penal y de estipulaciones personales por carecer de trascendencia real inmobiliaria, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que el recurrente interpone recurso contra esta cuestión a pesar de haber sido ya resuelta por la Dirección General. Que por ello se impone establecer las siguientes precisiones: 1.ª La cláusula penal es de efectos personales totalmente extraños al Registro de la Propiedad, a diferencia del pacto de «lex commissoria» del artículo 1.504 del Código Civil que es de efectos reales; 2.ª La obligación de indemnización resultante de la cláusula penal es totalmente diferente de pago de precio; 3.ª La indemnización de daños y perjuicios derivada de la cláusula penal se mueve bajo el principio de incumplimiento culpable; 4.ª Se impone concretar y recapitular adecuadamente las diferencias entre el supuesto del artículo 1.124 y el del artículo 1.504 para interpretar acertadamente el pacto de la «lex commissoria» en sus efectos registrales; 5.ª La naturaleza del pacto de la «lex commissoria» del artículo 1.504 y de la situación resultante exigen la devolución de cantidades y consiguiente consignación de las mismas, de reinscripción del dominio a favor del vendedor; 6.ª El artículo 1.504 manifiesta sus efectos desde la perspectiva de la autotutela que, como excepción dentro del sistema, impone una interpretación restrictiva; 7.ª La 2.ª frase relativa a «las deducciones que en su caso procedan» de la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario no se refiere a la eficacia extrajudicial de la cláusula penal, como pretende el recurrente, y 8.ª Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 17 de septiembre de 1987 y 19 de enero, 2 y 4 de febrero de 1988 confirman la nota calificadora.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste y en lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de 19 de julio de 1984 de Defensa de los Consumidores.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que en ningún momento se ha pretendido que la cláusula penal esté cubierta por la condición resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil por lo que está de más cualquier distinción entre ambas. Lo que se sostiene es que la cláusula penal debe constar también en el Registro. Si se inscribe el precio aplazado es inevitable inscribir la cláusula penal, porque forma parte del entramado jurídico de obligaciones personales y lo contrario puede inducir a error a terceros. Que no es cierto que se llegue a la no inscripción de la cláusula penal en virtud de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Todas las resoluciones citadas por el Registrador, así como el auto, tratan de cláusulas penales en el momento de su efectividad, pero nunca se ha planteado ni resuelto directamente su inscribibilidad. Que la alegación de la Ley de Defensa de los Consumidores es totalmente improcedente y nada tiene que ver con el objeto del recurso. Que respecto a los intereses incluidos en el concepto de precio, es claro que no puede decirse que se trate de una consecuencia accesoria del precio, en base a lo establecido en el artículo 1.173 del Código Civil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.124, 1.255 y 1.504 del Código Civil; 11 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 17 de septiembre de 1987 y 19 de enero y 2 y 4 de febrero de 1988.

1. La primera de las cuestiones planteadas en el presente recurso hace referencia a la posibilidad de extender la cobertura de la cláusula resolutoria prevista al amparo del artículo 1.504 del Código Civil, a los intereses estipulados como consecuencia del aplazamiento de parte del precio de la compraventa realizada. Sostiene el Registrador que puesto que el artículo 1.504 del Código Civil sólo contempla la estipulación resolutoria por falta de pago del precio, y el artículo 1.501 diferencia entre el concepto precio y el de intereses, aquella garantía no puede extenderse a la cobertura de estos últimos. Dicha conclusión no puede, sin embargo, aceptarse: a) El silencio del artículo 1.504 del Código Civil acerca de los intereses por sí solo no puede estimarse como prohibitivo cuando la regla general es precisamente la contraria, esto es, la de permisión de lo no prohibido (artículo 1.255 del Código Civil); b) Por otra parte, las normas legales se dictan en consideración a un contrato tipo y como en la estructura típica de la compraventa el precio es la contraprestación exclusiva del comprador (artículo 1.445 del Código Civil), es coherente la restricción del artículo 1.504 del Código Civil al impago del precio —máxime cuando en la previsión legal, el aplazamiento por sí solo no se reputa retribuido (artículo 1.501-1 en relación

con el 1.755 del Código Civil)—; pero ello no quiere decir que las variaciones del concreto negocio celebrado respecto del tipo legal considerado no hayan de merecer la misma protección jurídica. Si alguna conclusión al respecto puede deducirse del artículo 1.504 del Código Civil —que dictado para el contrato oneroso paradigmático es aplicable a figuras afines expresamente (artículos 1.541 del Código Civil y 11-II de la Ley Hipotecaria) o por analogía (cfr. artículo 4-1.º del Código Civil)—es la de la licitud de la previsión resolutoria explícita cuando se quiebra el equilibrio patrimonial inherente a la concreta operación realizada dentro de los límites legales.

2. Cuando la compraventa se realiza pactando el aplazamiento del pago del precio y la retribución de los intereses no quiebra por ello la unidad negocial de la operación concluida; no cabe hablar de un contrato de venta al contado seguido de un acuerdo accesorio desligado causalmente del anterior, por el que se conviene el aplazamiento del pago a cambio de un interés; el negocio es único y se halla trascendido en su globalidad por el elemento plazo; el plazo retribuido configura sustancialmente el equilibrio económico y jurídico de la operación y repercute sobre todos sus aspectos y consecuencias; no cabe entender que en la consideración de las partes el vendedor quedará compensado del sacrificio patrimonial que le supone desprenderse de la cosa por el pago del importe al contado, cualquiera que sea el momento en que se realice, y que el incumplimiento del resto es irrelevante a tal efecto; el sacrificio equilibrador del comprador viene definido en un doble aspecto cuantitativo y temporal: Efectuar una serie de pagos sucesivos en las fechas fijadas, y el que en cada uno de éstos pueda distinguirse conceptualmente dos partes, capital e intereses, en función de la fijación del importe al contado, no enturbia el hecho de que sólo el pago total procura la satisfacción esperada por el vendedor como determinante de su voluntad negocial. Que la repercusión de la variación temporal introducida en la posición del comprador, respecto a la hipótesis de venta al contado, introduzca una obligación nueva junto a la típica, no determina necesariamente la accesoria y minusvaloración jurídica de aquélla; ello ni sería conforme con la voluntad de las partes en el negocio celebrado ni se armoniza con la significación económica del tiempo en las obligaciones pecuniarias en las que la modificación del vencimiento comporta generalmente la alteración del «quantum».

3. El otro tema debatido hace referencia a la inscribibilidad de la cláusula penal prevista para el caso de resolución, la que es negada por el Registrador por tratarse de estipulaciones personales carentes de trascendencia real. La cuestión, sin embargo, dista de ser sencilla; dada la unidad negocial configurada en concordancia con la finalidad práctica perseguida, la supeditación del efecto restitutorio real al simultáneo cumplimiento de cierto contenido obligacional, así como la posible actuación extrajudicial del supuesto y la hipotética aparición de terceros interesados, se produce una íntima conexión entre las varias estipulaciones integrantes, de modo que la eficacia plena de cada una de ellas no puede determinarse aisladamente, sino en conjunción con las restantes; por ello, la plasmación registral del negocio no puede realizarse exclusivamente en función de la naturaleza básica, real u obligacional de cada una de sus estipulaciones, sino que junto a este criterio ha de procurarse la no desnaturalización de la autonomización de los intereses particulares efectuada por los otorgantes dentro de los límites legales (artículos 1.255 del Código Civil; 2 y 9 de la Ley Hipotecaria, y 7 y 51 del Reglamento Hipotecario).

4. Dos consideraciones han de tenerse presentes:

a) Cuando los bienes vendidos están sujetos a condición resolutoria explícita, el reconocimiento registral de la resolución operada extrajudicialmente y la consiguiente reinscripción a favor del vendedor presupone la previa o simultánea consignación de las cantidades que éste hubiera recibido del comprador por virtud del contrato resuelto (cfr. artículos 1.124 y 1.295 del Código Civil).

b) Si los bienes recuperados se hallaban afectos a cargas o gravámenes constituidos en el tiempo intermedio, o si los bienes han pasado a un tercer adquirente, la resolución comportará que los derechos que antes de la resolución convergían sobre el bien rescatado pasen a recaer ahora, por subrogación real u objetiva, sobre las cantidades adeudadas, pues la adquisición de estos derechos sobre el bien no tenían otro condicionamiento que el estipulado para servir el interés a que responde el derecho potestativo del vendedor; si la acción resolutoria tuviera sólo su natural alcance personal, es lógico que las condiciones de la resolución hubieran de cumplirse sólo en relación con la otra parte de la relación jurídica, el comprador; pero cuando a la posible acción resolutoria por pacto explícito se le confiere eficacia real, es lógico también que para la efectividad de ésta se tengan en cuenta los intereses de los que participan en la titularidad del bien; y que, satisfecho el interés del vendedor en el precio que éste devuelve y hechas las detracciones que procedan según el contrato, tengan prevalencia los que por la resolución quedan desprovistos del bien objeto de sus derechos, como se desprende del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario y de otros muchos preceptos que regulan situaciones análogas. Lo que no cabe concluir es que el efecto subrogatorio se produzca respecto de todas las cantidades consignadas por el vendedor para obtener la reinscripción a su favor; la consignación global es únicamente presupuesto de la operatividad registral de la resolución; precisamente porque se realizó

extrajudicialmente, pero no implica que pertenezcan al comprador en su integridad y de modo definitivo todas esas cantidades; por consecuencia de las previsiones contractuales estipuladas, debidamente actuadas judicialmente, el derecho del comprador, puede quedar reducido por la misma ley del contrato a una parte de aquéllas y será exclusivamente dicha parte la que quedará afecta a las cargas o gravámenes recaentes sobre el bien rescatado que deban extinguirse al operarse la resolución o la que, en otro caso, se integrará indiferenciadamente en el patrimonio del comprador para servir de garantía a sus acreedores.

5. Ciertamente, como a efectos registrales es suficiente con la consignación global para la reinscripción a favor del vendedor y ésta no quedará afectada por el resultado de la decisión judicial sobre el porcentaje de lo devuelto que corresponda legítimamente al comprador o a sus sucesores en la titularidad del bien rescatado, podría invocarse la no necesidad de constatación tabular de la cláusula penal estipulada. Mas no puede ignorarse que tal omisión produciría una innegable ambigüedad sobre el alcance del mecanismo subrogatorio implícito en la resolución, respecto de los posibles adquirentes posteriores del dominio o de un derecho real sobre el bien resoluble; éstos desconocerán si ese silencio registral implica la definitiva extensión de sus expectativas subrogatorias a todas las cantidades abonadas por el comprador o si, por el contrario, habrán de atenderse en cuanto a dicho extremo al concreto contenido contractual estipulado. Por todo ello y habida cuenta de las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que definan la extensión del derecho inscrito (artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento Hipotecario), debe mantenerse la consignación registral de las cláusulas penales que acompañan a las previsiones resolutorias explícitas.

6. Los principios de determinación y de legalidad si imponen, en cambio, que se reflejen con exactitud en la inscripción las fechas de todos los vencimientos mensuales y las cantidades que en cada vencimiento corresponde a principal y a intereses, datos que deben constar auténticamente, lo que no ocurría al tiempo en que se formula la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto presidencial y la nota del Registrador, salvo en cuanto acusan que, al tiempo de la calificación, no constaba en la escritura ni en otro documento auténtico las fechas de todos los vencimientos mensuales ni las cantidades que en cada vencimiento corresponde a principal y a intereses.

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

Madrid, 6 de febrero de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

5401 *RESOLUCION de 7 de febrero de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 25 de octubre de 1988, mediante escritura autorizada por don José Vicente Martínez-Borso López, Notario de Barcelona, la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió una finca urbana a doña María Cuchi Cuchi que la adquirió por el precio de 5.566.703 pesetas, de las que 566.703 pesetas declaró la vendedora haberlas recibido, y en cuanto al pago de la cantidad restante se estableció lo siguiente: «Y la cantidad restante de 5.000.000 de pesetas se harán efectivas por la parte compradora, mediante 143 entregas mensuales, de importe unitario, incluidos intereses en cada una de ellas, de 65.671 pesetas, y uno, el último, de 65.665 pesetas, incluidos también los intereses. La diferencia entre el montante de las entregas y el precio aplazado, de 4.456.618 pesetas, corresponden a los intereses convenidos, que han sido calculados a razón del tipo del 12 por 100 anual, con amortizaciones, según el sistema francés, de acuerdo con el cuadro de amortización que me entregan para unir la primera copia que de la presente se expida. La liquidación de los pagos correspondientes a la cantidad aplazada se efectuará mediante cargos a la cuenta corriente

número 34816-95 de la oficina número 900 de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares, para lo cual queda expresamente autorizada la parte vendedora por la parte compradora. Al impago de cualquiera de las cantidades aplazadas se le da el carácter de condición resolutoria explícita del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. El cumplimiento de la condición facultará a la vendedora para dar por resuelto el contrato, con arreglo a las reglas siguientes: A) Bastará para dar por resuelta la compraventa de la finca descrita, el requerimiento de resolución previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, concediéndose a la parte compradora el plazo de quince días naturales, a contar de la notificación de la resolución, para hacer efectivas las cantidades adeudadas. B) Transcurrido el citado plazo sin que la compradora haya abonado las cantidades vencidas, más los gastos de requerimiento, quedará resuelta de pleno derecho la compraventa, sin necesidad de nuevo requerimiento, recuperando la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares el pleno dominio y la posesión de derecho de la finca, libre de cualquier carga o gravamen impuesto por la parte compradora. C) El requerimiento resolutorio mencionado podrá hacerse por conducto notarial o judicial, considerándose bien hecha la notificación si se efectúa por cualquiera de las formas admitidas por la Ley, incluso por edictos. D) Para constatar en el registro de la Propiedad, la ejecución y cumplimiento de esta condición resolutoria y, por tanto, la recuperación del dominio de la finca por la Caja vendedora y la nueva inscripción a su favor, a los efectos prevenidos en los artículos 59 y 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario, bastará con presentar copia auténtica del referido requerimiento notarial o judicial de resolución y comunicación al pago, y sin que ni de tal acta, ni de los libros del Registro resulte que la parte compradora haya satisfecho la cantidad aplazada. Asimismo se acompañará certificación de conforme se ha efectuado la consignación de las cantidades recibidas a cuenta del precio en establecimiento bancario o Caja de Ahorros oficial, para su devolución, en su caso, a la parte compradora, previas las deducciones procedentes de acuerdo con la regla siguiente. E) En caso de resolución, la parte vendedora retendrá la mitad de todas las cantidades ya abonadas, en concepto de pena por incumplimiento, utilización de la finca vendida e indemnización por daños y perjuicios, sin que en ningún caso dicha indemnización pueda superar el 20 por 100 del precio total del departamento objeto de esta venta por cada año transcurrido desde la fecha de la firma del presente contrato. Igualmente quedarán a favor de la parte vendedora cuantas obras e instalaciones de carácter fijo haya introducido la parte compradora de la finca, sin tener que abonar por ello cantidad alguna. F) Además de las cantidades anteriores, la Caja vendedora retendrá otra cantidad del total satisfecho por la compradora, en concepto de gastos y honorarios que en su caso y de cualquier tipo se devenguen por la resolución de la presente transmisión, así como de las acciones correspondientes destinadas al desalojo de los ocupantes que en su caso pudieran haber en la finca transmitida. Las expresadas cantidades anteriores se deducirán, en su caso, y directamente por la Caja, de los importes consignados de conformidad con el apartado D) anterior, devolviéndose a la compradora el saldo que en su caso resultare a su favor».

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento porque el cuadro de amortización que se acompaña carece de los requisitos necesarios para ser considerado "documento" al carecer de las firmas de los interesados y de la diligencia o testimonio notarial de coincidencia con el original, por lo que tampoco es posible determinar si es el mismo cuadro de amortización al que alude el Notario autorizando en el apartado b) de la cláusula segunda de la escritura. Dicho cuadro de amortización es fundamental a efectos de inscripción de la escritura, puesto que en él aparecen las fechas de vencimiento y las cantidades correspondientes al precio aplazado y a los intereses, y como sólo se consideran inscribibles, a efectos de la condición resolutoria que se pacta en la escritura, las cantidades correspondientes al precio y no a los intereses, es necesario que consten especificadas tales cantidades de precio, pues su falta de pago y no la de los intereses es la que dará lugar a la aplicación del artículo 1.504 del Código Civil y del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y ello ha de resultar de un documento adecuado que lo sería precisamente el referido cuadro de amortización si no fuera porque carece de las firmas y de la diligencia notarial referidas, aunque también podría serlo una escritura complementaria o una instancia firmada por los interesados conforme al artículo 110 del Reglamento Hipotecario, con legitimación notarial de firmas o ratificada ante el Registrador. Que la parte correspondiente a los intereses del precio aplazado no es inscribible a efectos de la condición resolutoria, se argumenta por lo siguiente: 1.º) Porque el artículo 1.504 del Código Civil, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y el artículo 59 de su Reglamento se refieren exclusivamente al "impago" del precio aplazado y no a los intereses; 2.º) Porque no es sólo la letra de dichos preceptos, sino que "precio" e "intereses" son dos conceptos diferentes, cada uno con su régimen jurídico y su causa, siendo el primero "el precio de la finca" y los intereses el "precio del dinero aplazado"; 3.º) Porque el artículo 1.504