

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 accesoriadad 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 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 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 presupuesta 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 recayentes 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 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 definen 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 sí 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 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, 7 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.

**5402** *CORRECCION de errores de la Resolución de 25 de enero de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Gutiérrez de Rueda y García, en representación de don Francisco Mazuelos González de la Rasilla, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

Advertidos errores en la inserción de la citada Resolución, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 39, de fecha 14 de febrero de 1990, páginas 4483 y 4484, se transcriben seguidamente las oportunas rectificaciones:

Fundamentos de derecho 1, donde dice: «... —nombrada en el testamento con otras dos personas con facultades que cada una de ellas puede ejercitar indistintamente...», debe decir: «... —nombrada en el testamento con otras dos personas con facultades que cada una de ellas puede ejercitar indistintamente...».

Fundamentos de derecho 1, donde dice: «... exige con rigor que sean inscritos no sólo los negocios que por lo que resulta de los documentos presentados...», debe decir: «... exige con rigor que sean inscritos sólo los negocios que por lo que resulta de los documentos presentados...».

Madrid, 16 de febrero de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**5403** *ORDEN de 29 de diciembre de 1989 por la que se revoca la autorización administrativa para operar en el ramo de Decesos a la Entidad «Atlantis, Compañía de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima» (C-156).*

Ilmo. Sr.: La Entidad «Atlantis, Compañía de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima», se encuentra autorizada para operar en el ramo de Decesos por Orden de 9 de febrero de 1955.

De las comprobaciones efectuadas, se desprende que se ha producido la caducidad de la autorización administrativa para operar en el citado