

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

6298 REAL DECRETO 335/1990, de 9 de marzo, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort a don José Gabaldón López.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don José Gabaldón López, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de marzo de 1990, Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort.

Dado en Madrid a 9 de marzo de 1990.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
ENRIQUE MUGICA HERZOG

6299 REAL DECRETO 336/1990, de 9 de marzo, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort a don José María Ruda Comas.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don José María Ruda Comas, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de marzo de 1990,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de San Raimundo de Peñafort.

Dado en Madrid a 9 de marzo de 1990.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
ENRIQUE MUGICA HERZOG

6300 RESOLUCION de 19 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 Villaescusa Sanz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona 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 Villaescusa Sanz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 4 de julio de 1985 don José Villaescusa Sanz autorizó una escritura de compraventa por la que la Sociedad «Inmobiliaria Istar. Sociedad Anónima», vendió a doña María Asunción Gasteain Rodríguez el piso quinto, puerta octava, escalera D, del edificio sito en Barcelona, que ocupa la totalidad de la manzana enmarcada por las calles Bergadá, Deu y Mata, números 88, 90, 92 y 94. Prat de Rull y Taquígrafo Garriga, números 91, 93, 95, 97 y 99, y una participación indivisa del «parking» existente en el mismo edificio.

En la citada escritura se hizo constar que el precio del «parking» era de 600.000 pesetas, que incrementado en 400.000 pesetas en concepto de intereses, ascendía a 1.000.000 de pesetas, de las cuales 122.500 pesetas más el ITE del precio se reconocían recibidas con anterioridad y el resto de 877.500 pesetas se pagaría en 117 plazos, reflejados en igual número de letras de cambio de 7.500 pesetas cada una de ellas,

haciéndose constar a continuación la numeración de dichas letras y su vencimiento. Por lo que respecta al piso, se hizo constar igualmente que el precio era de 3.300.000 pesetas, que incrementado en 1.866.544 pesetas en concepto de intereses, ascendía a 5.166.544 pesetas, de las que 1.105.196 pesetas, más el ITE de la parte no aplazada, se confesaban recibidas, 1.133.440 se retuvieron para pago de una hipoteca preexistente, y el resto de 2.927.908 pesetas, más su ITE al 4,50 por 100, lo que hace un total de 3.059.629 pesetas, sería satisfecho mediante el pago de 83 letras de cambio de 36.863 pesetas cada una de ellas, constando a continuación la numeración de las mismas y su vencimiento.

Y en la cláusula quinta de la misma escritura se pactó: «Conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, se pacta condición resolutoria explícita de este contrato para el caso de que la parte compradora dejara de satisfacer a su vencimiento cualquiera de los plazos convenidos en los otorgamientos segundo y cuarto anteriores, si bien la Sociedad vendedora, al efectuar el requerimiento prevenido en el artículo 1.504 del Código Civil, podrá optar entre dar por resuelta la venta, perdiendo la parte compradora las cantidades entregadas hasta ese momento, o bien considerar vencida la totalidad de la deuda, exigiendo inmediatamente su pago. Pero la parte vendedora estará obligada a poner a disposición de la parte compradora todas las letras que aún quedaren por vencer, en su caso.»

II

Presentada dicha 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 por no ser inscribible la condición resolutoria que se pacta en la estipulación quinta respecto a los intereses, ya que tanto el artículo 1.504 del Código Civil como el artículo 11 de la Ley Hipotecaria sólo refieren el llamado pacto comisorio al precio aplazado y no a los intereses ni a otros conceptos distintos del precio, dado el efecto automático y real del citado pacto, sin perjuicio de los efectos personales y otras formas de garantía que se pudieran pactar respecto a los intereses de cinco años. Como en la escritura no consta la parte correspondiente a los intereses, tanto en cada letra de cambio como respecto al resto de precio que se aplaza, no es posible paracticar la inscripción parcial de la citada condición resolutoria como garantizadora del precio aplazado. Tampoco es inscribible la siguiente frase de la estipulación quinta: "Perdiendo la parte compradora las cantidades entregadas hasta ese momento", por tratarse de una cláusula de efectos meramente personales u obligacionales no susceptible de garantizar por el pacto comisorio del artículo 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de sus efectos personales y de otras formas de garantía que se podrían pactar. Defecto insubsanable, o sea, motivo de denegación respecto a los conceptos de intereses y cláusula penal, por ser pactos obligacionales que carecen de trascendencia real, por lo que no cabe anotación de suspensión; y defecto subsanable o motivo de suspensión respecto a la inscripción parcial de la escritura en cuanto a la compra con condición resolutoria en garantía del precio aplazado, por tratarse de un defecto de distribución de cantidades, no tomándose anotación de suspensión respecto a este defecto subsanable por no haberse solicitado. Contra esta nota de calificación cabe recurso ante el excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona, conforme a lo dispuesto en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, Barcelona, 7 de octubre de 1986. Las enmiendas: "Intereses", "penal" valen.-El Registrador.-Firmado: Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que es evidente que no es inscribible en el Registro de la Propiedad ninguna cláusula que tenga alcance o contenido puramente personal u obligacional, por lo que estando de acuerdo en este punto con el señor Registrador, el presente recurso se concreta al defecto de no ser inscribible la condición resolutoria que se pacta, en la estipulación quinta, respecto a los intereses. Que se mantiene que el pacto comisorio contenido en dicha cláusula quinta es inscribible, por estar ajustado a derecho. Que el señor Registrador centra su calificación en que los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, al hablar de aplazamiento del pago o

precio aplazado, se refiere estrictamente al precio al contado, basándose para ello en el tenor literal de dichos artículos y en la interpretación estricta de la palabra precio. Por lo tanto, es preciso analizar en profundidad el auténtico sentido del artículo 11 citado, que es el directamente aplicable al caso contemplado en este recurso. La realidad económica nos enseña que existen dos precios: El precio de contado y el precio aplazado, que se verá incrementado en una cantidad, mayor o menor, según la duración del aplazamiento. Este incremento del precio inicial se puede reflejar, bien separando la parte que corresponde a dicho precio, a la que se añaden los intereses del aplazamiento, bien englobando en una sola cantidad el precio inicial más los intereses, siendo esta última forma la usual en el comercio inmobiliario. Esta es la realidad contemplada por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y en el aplazamiento del precio de que habla dicho artículo, está comprendido el mayor precio que se paga por un inmueble cuando el pago se realiza en diversos plazos.

En el momento de redactar las escrituras públicas se vuelve a repetir el mismo esquema: Hay veces que se separa el precio inicial de los intereses, mientras que hay otras, la mayoría, en que se engloban unos y otros. De acuerdo con la tesis mantenida por el señor Registrador en su nota calificatoria, si se especifica qué parte corresponde al precio inicial y qué parte a los intereses, la cláusula que contiene la condición resolutoria sólo es inscribible por lo que respecta al precio inicial, mientras que en el caso contrario es inscribible en su totalidad y sin obstáculo alguno. Esta postura se considera que no es lógica, pues en el caso contemplado parte de cada uno de los plazos reflejados en letras de cambio estaría garantizado con condición resolutoria y parte no. Como esto no es posible, el señor Registrador, en su nota de calificación, alude a otras formas de garantía que se pudieran pactar respecto a los intereses: Hipoteca u otra forma de garantía real complementaria; pero esto sería muy gravoso para el adquirente, ya que a efectos arancelarios se aplicarían dos conceptos en el precio aplazado, que se volverían a aplicar en el momento de la cancelación de ambas garantías, y en ambos momentos la repercusión arancelaria sería a su vez doble, pues se aplicaría a los aranceles notariales y a los registrales. Paradójicamente, esta situación gravosa viene a sancionar una conducta del vendedor absolutamente defendible por razones fiscales y comerciales, teniendo en cuenta que toda la legislación sobre consumo preconiza el principio de la máxima transparencia, y, es más, hay algunos casos en los que por imperativo de la Ley, es obligatorio adoptar la solución de separación de la cantidad del precio inicial y el incremento por intereses, como, por ejemplo, en las escrituras de compraventa de viviendas de protección oficial. Que en relación con los intereses correspondientes a la parte de precio aplazada, la nota de calificación da a entender que los intereses no garantizados con la condición resolutoria, sólo se podrán garantizar con hipoteca u otra forma de garantía real en la parte correspondiente a los cinco primeros años (es decir, a las sesenta primeras letras libradas) y no al resto de los plazos. Esta postura se entiende no defendible, puesto que el señor Registrador aplica el principio establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria a casos distintos de los previstos en dicho artículo, que es sólo aplicable a las hipotecas ordinarias en las que se garantiza un capital determinado, más sus intereses. Así pues, en el caso de que este recurso no prosperase, «Inmobiliaria Istar, Sociedad Anónima», y la adquirente, tendrían que otorgar una escritura pública complementaria de la que es objeto de este recurso, en la que habría que hacer constar qué parte del importe de las letras corresponde al precio inicial y qué parte a intereses, y constituir a continuación hipoteca por la suma total correspondiente a los intereses. Esta hipoteca sería absolutamente inscribible, puesto que constaría en ella con claridad la cantidad adeudada (la no garantizada con condición resolutoria) y los plazos en que dicha cantidad tendría que ser satisfecha. Lo mismo sucede en las hipotecas en garantía de letras de cambio, admitidas en nuestro ordenamiento en base al artículo 154 de la Ley Hipotecaria, y las hipotecas de máximo, reguladas en el artículo 153 de la misma Ley, en las que no se distingue la parte que corresponde a principal y la relativa a intereses. Que un problema distinto a los intereses es el de la repercusión del Impuesto sobre Tráfico de las Empresas. La repercusión de dicho Impuesto en cada plazo del precio no satisfecho al contado es absolutamente obligatoria, y no es posible separarla del importe de cada plazo, de acuerdo con la legislación fiscal vigente; así pues el ITE está tan íntimamente unido al precio que debe estar comprendido dentro de la condición resolutoria general. Que la cláusula controvertida, usada por los Notarios desde hace tiempo, no ha sido rechazada hasta ahora por ningún Registrador de la Propiedad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que en el escrito del recurso no sólo se confunden Economía y Derecho, pretendiendo que aquella es fuente del derecho, sino que se confunde «contrato» con los «costes del contrato», además se confunde el problema de los impuestos, que tienen su propia normativa, con el Derecho Civil. En definitiva, en dicho escrito se llega a la conclusión de que es mejor olvidarse del Derecho Civil, sustituyendo sus conceptos por otros económicos, para al final pretender obtener la eficacia

protectora de los conceptos civiles, es decir, la garantía de la condición resolutoria, que es un concepto estrictamente jurídico. Que los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento, se refieren exclusivamente al impago del «precio aplazado» y no a los «intereses». El artículo 3.º del Código Civil señala los criterios de interpretación de las Leyes y el artículo 4.º, 2, excluye la aplicación de la analogía y de la interpretación extensiva respecto a preceptos «excepcionales». En cuanto a la interpretación de los contratos, hay que estar al sentido de las palabras empleadas por los propios contratantes, y no puede el Registrador ignorar los «intereses» como concepto distinto del «precio», cuando las propias partes han distinguido ambos conceptos, que el Notario recurrente pretende englobarlos confusamente alegando criterios económicos. El Registrador lo único que hace es someterse a la «voluntad de las partes» y sacar las consecuencias lógicas de la distinción, en relación con la institución que se está calificando, la condición resolutoria de la «lex commissoria». Finalmente, examinando los criterios interpretativos del artículo 3 del Código Civil en relación con los artículos citados, hay que resaltar que tanto el sentido propio de las palabras de los mismos, como la relación de aquéllas con su contexto (artículos 1.500 y 1.501 del Código Civil y 10 y 12 de la Ley Hipotecaria, respectivamente, y en cuanto al artículo 59 del Reglamento Hipotecario su inclusión dentro de la sección «del precio aplazado»), revelan claramente que sólo se produce la «resolución de pleno derecho» tratándose de «impago de precio aplazado» y no de los intereses; respecto a éstos, existen otros mecanismos de protección para el acreedor, distintos de la resolución del contrato. Que hay razones de fondo que explican que el legislador no incluya el concepto de intereses en la «resolución de pleno derecho» del llamado pacto comisorio. 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 Derecho Hipotecario, aplicándose el principio general de que no puede ser tratado «igual» lo que por naturaleza y efectos es «desigual».

Todas esas razones conducen a la perfecta necesidad de diferenciar jurídicamente entre precio e intereses y a la idea de que los «intereses», como concepto accesorio, no puede estar incluido en el supuesto excepcional de los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Que, como se ha dicho, existe diferencia entre obligación de pago del precio y deuda de intereses, a través del concepto de compraventa y su causa. El precio es elemento esencial y definitivo y causal del contrato de compraventa; los intereses es elemento accesorio y accidental, y más que contenido del contrato de compraventa, es propio de la figura de «concesión de crédito», inserta «per accidens» en un contrato de compraventa o propio de otros contratos, según los casos. Así en el artículo 1.445 del Código Civil, definitivo del contrato de compraventa, no aparece para nada la obligación de pago de los intereses y tampoco aparecen otros elementos accesorios, porque el precio, junto con la cosa, es lo que define el contrato de compraventa, y así el artículo 1.446 del mismo Código, cuando trata de diferenciar la compraventa de la permuta, se refiere exclusivamente al precio. Institucionalmente la compraventa consiste en las contraprestaciones «cosa-precio», pero alrededor de ambas contraprestaciones y circundándolas, aparecen incidentalmente una serie de obligaciones accesorias, más o menos conexas con el negocio esencial y básico, que ligan también a las partes contratantes, pero los medios jurídicos para exigirlos y garantizarlos tienen que ser, por esencia y por definición, distintos de los medios relativos al elemento esencial y fundamental del contrato; y ello es así porque no son las obligaciones principales y tipificadoras del contrato de compraventa, sino accesorias de las obligaciones básicas, que responden a finalidad diferente. Ya se ha expuesto que los artículos 1.500 y 1.501 del Código Civil distinguen entre la obligación fundamental del pago del precio y la deuda de intereses. Los intereses, además de responder a razones de «concesión de crédito», representan para el vendedor un «fruto civil», es un fruto del aplazamiento, no de la misma compraventa, y nada tienen que ver jurídicamente con la relación causal fundamental, y que como tienen un carácter accesorio, han de tener un trato diferenciado.

El precio de la compraventa constituye junto con la obligación de la entrega de la cosa la «causa del contrato de compraventa»; la causa es la «reciprocidad», que es lo que define ese contrato oneroso. La causa como elemento esencial de los contratos y su definición viene recogida respectivamente en los artículos 1.261.3.º y 1.274 del Código Civil, y no pueden equipararse a la causa los intereses ni el pago de gastos del contrato, artículo 1.455 del Código Civil, y por ello no hay jurídicamente contraposición recíproca entre obligación de entrega y obligación de pago de intereses. La contraprestación de pago de intereses es por la reciprocidad establecida en el artículo 1.501 del Código Civil, y, en ningún caso, se regulan los intereses como definitivos del contrato de compraventa. A pesar de ser la resolución una figura excepcional en Derecho, cuando fallan las prestaciones fundamentales del contrato, el Derecho ha admitido la drástica figura de la «resolución» en supuestos de «incumplimiento o impagos de prestaciones esenciales» y no cuando se trata de «prestaciones accesorias» en que lo procedente es acudir a la vía normal de la acción personal de cumplimiento. Es decir, los elementos esenciales que constituyen la causa de las obligaciones recíprocas explican los efectos resolutorios de los contratos; y así, de la

llamada resolución normal, ya de por sí excepcional, del artículo 1.124 del Código Civil, pasamos a la resolución excepcional del llamado pacto «lex commissoria», del artículo 1.504 del mismo Código, por lo que se explica todavía más que el legislador se haya referido exclusivamente al «precio aplazado» y no a los «intereses» ni a otros elementos accesorios. Que el artículo 1.504 antes citado, en su modalidad de «pacto comisorio» regulado por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento es un precepto excepcional, que no puede tener una interpretación extensiva, conforme a lo establecido en el artículo 4. 2. del Código Civil, tratando de ampliar el concepto de precio a los intereses, como tampoco cabe ampliarlo a otras obligaciones accesorias del contrato de compraventa. Dicha excepcionalidad deriva de los siguientes aspectos: a) Se trata de un supuesto de «resolución de contrato». Como hemos visto en nuestro derecho existen dos figuras de resolución, ambas excepcionales, y son: La del artículo 1.124 y la del 1.504 del Código Civil. La obligación de intereses no cabe en principio en ninguna de las dos categorías de resolución, en la primera porque se refiere a prestaciones principales y en la segunda porque se refiere exclusivamente al impago del precio en la venta de inmuebles; b) Produce efectos reales «erga omnes». Una vez ejercitada la facultad de resolver del artículo 1.504 citado, se produce el efecto real extintivo, hasta el punto que un acuerdo posterior entre vendedor y comprador es una nueva venta. Cuando se inscribe, afecta a terceros, reconociéndolo así la jurisprudencia y la doctrina.

A pesar de que no se trata de ningún derecho real ni de ninguna condición propia, de modo excepcional, la reforma de 1944-1946 de la Ley Hipotecaria, ha permitido 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 pago. El precepto es excepcional, pues a través de ese pacto, el impago y la resolución alcanzan efectos reales «erga omnes» que de otro modo no tendrían. Así en la acción resolutoria normal del artículo 1.124 (condición resolutoria implícita), sus efectos son meramente personales y no afectan a terceros, como resulta de su remisión a la Ley Hipotecaria, lo que demuestra que sólo a través de una anotación de demanda (número 1 del artículo 42 de dicha Ley), tendría acceso al Registro. La acción resolutoria del artículo 1.124 es una modalidad de acción rescisoria, con la especialidad de ser alternativa (opción de cumplimiento o resolución), pero sus efectos son personales, pues sólo afecta al tercero de «mala fe», o sea no produce efectos «erga omnes», a diferencia de las acciones reales, sin perjuicio de la ineficacia, en todo caso, del fraude, en virtud de que «fraus omnia corrumpit», y no por el efecto real de la acción que según la doctrina, la jurisprudencia y la Ley Hipotecaria (artículos 11 y 37.^o), no lo tiene la acción resolutoria citada. En cambio el pacto resolutorio del artículo 1.504 del Código Civil tiene efectos reales a través de su acceso al Registro, que es excepcional respecto a las demás obligaciones y respecto a las demás causas de resolución, y por ello ha de ser reconducido a los propios términos del precepto, pues en otro caso se vulneraría el artículo 1. 1.^o de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento, ya que el artículo 11 de la Ley Hipotecaria ha admitido el efecto real del pacto comisorio configurándolo, como se ha dicho, como supuesto de impago del precio en el tiempo convenido y no como incumplimiento de cualquier obligación, impago que sólo puede referirse a las prestaciones fundamentales de la compraventa. El fundamento legal del citado artículo 11 está en el artículo 1.537 del Código Civil. 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.

La Ley Hipotecaria objetiviza el impago por razón de dos consideraciones fundamentales: 1.^o Porque es la prestación fundamental causa de la compraventa, que no se da en las obligaciones accesorias; y 2.^o Porque se pacta expresamente, por lo que no cabe extenderlo más allá del supuesto excepcional previsto legalmente, porque sería dar efectos «erga omnes» a pactos obligacionales fuera de la previsión legal excepcional; c) Por 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. Aunque en el derecho actual no se produce el automatismo del derecho romano, no cabe duda de que una vez realizada la «notificación de resolución» por el vendedor ante el impago, la resolución se produce «ipso iure», sin que quepa dar un nuevo plazo al comprador, según establece el artículo 1.504 del Código Civil, a diferencia del supuesto más benigno del artículo 1.124 de dicho texto legal. Pero es que, además, desde el punto de vista registral, la «reinscripción a favor del vendedor» se produce con el automatismo similar a las «condiciones resolutorias» (así la denomina el artículo 11 de la Ley Hipotecaria), sin intervención judicial, puesto que sin más que acreditar lo establecido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, el Registrador ha de practicar la nueva inscripción, cancelando incluso los derechos reales constituidos con posterioridad en base al artículo 175, regla 6.^a del mismo Reglamento. Se trata de un supuesto de automatismo y autotutela desde el punto de vista registral, que significa la «objetivación» del pago a efectos registrales, que es excepcional, pues es una excepción al sistema de incumplimiento de obligaciones y, por ello, hay que restringir el ámbito del precepto al supuesto concretamente regulado por él, que se refiere al impago del precio aplazado y no a

cualquier otra obligación accesoria. Así lo reconoce el Tribunal Supremo en las sentencias de 29 de abril de 1904, 21 de mayo de 1948, 7 de febrero de 1950, 7 de julio de 1963 y 4 de mayo de 1982.

También es muy importante la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978, que confirma lo expuesto anteriormente. Todo ello obliga a delimitar el supuesto específico del artículo 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria que es estrictamente el «impago del precio aplazado en el tiempo convenido»; delimitación que es importante para el pacto de la «lex commissoria»; pues en ello está la posibilidad de su existencia o no como institución autónoma, pues en otro caso se entraría irremediablemente en el artículo 1.124 del Código Civil, que contempla una acción de carácter rescisorio, de efectos meramente personales, y dicha normativa carecería de razón de ser. En el pacto de la «lex commissoria» no se plantea el incumplimiento, porque el supuesto es «el impago del precio» y el efecto objetivo es la vuelta de las prestaciones a la misma situación en que se encontraban antes de vender. Se obtiene la misma comutatividad de las prestaciones, pero en sentido inverso al del contrato de compraventa, por ello los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento, permiten el acceso al Registro del pacto del artículo 1.504 del Código Civil, pero limitado estrictamente al supuesto de hecho del impago del precio. Además la exclusión del ámbito de dichos preceptos, de otros conceptos distintos del «precio» tiene también justificación cuando se plantea el problema de la devolución de la cantidad como consecuencia de la resolución, que se refiere al precio percibido, pues si los intereses entran en el ámbito del artículo 1.504 habría que llegar a la conclusión de que el vendedor también tendría que devolver o consignar los intereses percibidos por la concesión del aplazamiento. Esto sería absurdo pues los intereses se corresponden con los frutos o con la posesión del comprador mientras utiliza la cosa comprada. El artículo 1.120 del Código Civil exceptúa de las devoluciones los frutos o intereses que se entienden compensados. Que la legislación hipotecaria sólo permite garantizar la obligación de intereses a través de la hipoteca, pero sólo hasta el límite máximo de cinco años, supuesto que no se da en el caso contemplado. El acreedor tiene la acción personal para exigir el pago de los intereses y si están incorporados a un título ejecutivo puede seguir el juicio ejecutivo y obtener en su día anotación de embargo. Si pretende una garantía más fuerte tiene la posibilidad que prevé la ley de pactar la constitución de un derecho real de garantía, como la hipoteca, pero la propia ley limita el tope de la garantía, para evitar que las partes y los terceros se vean afectados por intereses de más de cinco años (artículo 114 de la Ley Hipotecaria), que ya habían prescrito (artículo 1.966, 3.^o del Código Civil). Este es el significado de lo que se expresa en la nota de calificación. Ese tope no es el de los cinco primeros años, pues por aplicación del citado artículo 114 es sabido que se trata de los últimos cinco años.

Lo que se quiso expresar en la nota calificadora es que si no cabe garantizar con hipoteca intereses de más de cinco años no puede pretenderse garantizar por la vía de la condición resolutoria tales intereses de más de cinco años. Pero aun existiendo tope, no puede ser la vía extrajudicial del pacto es la «lex commissoria» el medio adecuado para garantizar intereses, y 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 el recurrente señala el supuesto de hipoteca en garantía de letras de cambio, pero se olvida que tal supuesto es aplicable a las hipotecas, pero no a la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, en virtud de lo establecido en los artículos 11 y 105 de la Ley Hipotecaria, 59 de su Reglamento y 1.504 del Código Civil. Que la nota calificadora nada decía del ITE por razón de que no se garantiza con la condición resolutoria. Que el recurrente también apunta problemas arancelarios relativos al pago de honorarios de posibles hipotecas, y se olvida que no hay ninguna diferencia ostensible, pues lo que liquidaría por hipoteca no líquida por condición resolutoria, tratándose en cualquier caso, de mínimas diferencias de cuantía. Pero lo más importante en este punto, es señalar que los problemas arancelarios no son cuestiones entre las partes del contrato de compraventa, sino una cuestión posterior de prestación de servicios; por lo tanto, no se pueden traer, en relación con la cuestión jurídica del precio regulado por el Derecho, el tema de los costes económicos de la operación. Que la realidad social pone de manifiesto que en muchos casos es más adecuada la garantía hipotecaria que la condición resolutoria, pues aparte de que cubre todos los conceptos que se quieran garantizar, evita que se dé el problema real que nunca se resuelve con la reinscripción a favor del vendedor en la condición resolutoria del pacto comisorio, pues al final ha de plantearse judicialmente el problema, ya que no hay que olvidar que el comprador que no pagó y cuyo contrato ha sido resuelto, sigue siendo poseedor y es necesario utilizar contra él la acción reivindicatoria o los medios procesales correspondientes para que la finca quede libre a disposición del vendedor.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador fundándose en que es cierto, como expone el Notario en su recurso, que si sus intereses se incluyen en el precio de la

venta formando una sola cantidad, esta cláusula es inscribible en el Registro de la Propiedad, por lo que no es lógico que cuando se especifican las cuantías que se asignan al precio y a sus intereses, separando una de la otra, no puedan ser objeto de inscripción esas últimas, a lo cual puede añadirse que esta diferencia tampoco parece equitativa. En los términos concluyentes del artículo 3.º, 2 del Código Civil, como corroboran las Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 28 de junio de 1974, 2 de abril y 10 de diciembre de 1979 y 31 de enero de 1985, no puede aplicarse esta institución al no concurrir los requisitos que aquel precepto exige y, por otro lado, hay que tener en cuenta las Sentencias, entre otras, de 6 de junio de 1928, 8 de junio de 1954, 3 de junio de 1972 y 10 de noviembre de 1978. Y en que al ser indudablemente inequívoca la palabra «precio» empleada en los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, hay que estar a su significado gramatical o sentido literal como consigna el artículo 1.281 de aquel texto legal, pues es principio jurídico que «in claris non fit interpretatio» (Sentencia, entre otras, de 26 de noviembre de 1977) aplicable a la exégesis de las normas legales (Sentencia de 9 de diciembre de 1967) por lo que es obligado concluir que no es inscribible el pacto en cuestión.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no se está de acuerdo con el apartado primero de dicho auto, ya que el escrito inicial del recurso no se basaba en razones de equidad, sino en una serie de razones que intentaban demostrar que en todo precio aplazado hay incremento del mismo o que, en caso de pago aplazado los intereses forman parte del precio, bien de modo expreso, bien tácito. Que por lo que respecta al apartado tercero del citado auto, se entiende que en el mismo se hace una petición de principio: Que la palabra precio que utilizan los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria es inequívoca en su sentido gramatical o literal y que significa solamente precio al contado, por lo que «in claris non fit interpretatio». Respecto a esto se entiende que la palabra precio de los citados artículos es inequívoca en su sentido gramatical o literal y significa contraprestación en general por la entrega de la cosa en la compraventa, siendo de aplicación otro principio jurídico: «Donde la ley no distingue nosotros no debemos distinguir»; y de acuerdo con la doctrina no se debe desnaturalizar bajo ningún pretexto el texto claro de una disposición, según las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1908 y 4 de marzo de 1929. Que es necesario analizar cuál es el auténtico significado de la palabra precio en el artículo 1.504 del Código Civil, teniendo en cuenta la naturaleza del contrato de compraventa y la regulación que de la misma hace el Código Civil, las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de enero de 1915 y 15 de marzo de 1952, así como las disposiciones que regulan los contratos y obligaciones en dicho texto legal, la Sentencia de la Audiencia de Sevilla de 27 de abril de 1981, los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria y 175, 6.º, del Reglamento y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, queda demostrado que los artículos 1.445 y 1.504 del Código Civil, y consecuentemente los artículos concordantes de la Ley y Reglamento Hipotecario dan a la palabra «precio» el sentido amplio de «contraprestación». Que en la escritura objeto del presente recurso se desprende claramente que el precio a pagar por el comprador es el de 1.000.000 y 5.166.544 pesetas respectivamente (más su ITE correspondiente), con independencia del proceso seguido para su determinación; o sea, una vez que los intereses se incorporan al precio, dejan de ser auténticos intereses. Puede que haya sido la utilización de la palabra intereses la que haya inducido a confusión al señor Registrador, al entender que es de aplicación a este supuesto el artículo 1.501 del Código Civil, y que en este caso no es posible el pacto comisorio a que alude el artículo 1.504. Examinando el artículo 1.501, antes citado, los intereses que regula el mismo no tienen nada que ver con el tema discutido; el párrafo primero responde al mismo principio de libertad de pactos del artículo 1.255; en cuanto al párrafo 2.º, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 30 de junio de 1950, ha entendido que este párrafo sólo es aplicable cuando se difiere la entrega del precio por cualquier motivo que no sea el acuerdo de los contratantes; y el párrafo tercero se aplica a aquellos casos en que el comprador se ha constituido en mora, y está de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.101, 1.108 y concordantes del Código Civil. Que, por último, se entiende que se pueden garantizar con el pacto comisorio los intereses de demora, ya que este pacto puede ser tan importante para el vendedor como cualquier otro del contrato, y, desde luego, el incumplimiento del pago de los mismos rompe el sinalagma propio de la compraventa, por lo que se cree que se puede considerar incluido dentro del pacto expreso a que alude el artículo 1.504 del Código Civil, tanto en el ámbito civil como en su reflejo registral, pudiéndose aplicar en este caso el mismo principio del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

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 Resolucio-

nes de 29 de diciembre de 1982, 24 de marzo de 1987, 16 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 permisividad 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 la previsión legal, el aplazamiento por sí solo no se reputa retribuido (artículo 1.501, 1.º, 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 accesoriedad 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. Por otra parte, en cuanto a la extensión de la condición resolutoria expresa a la cobertura del ITE correspondiente a la parte aplazada del precio, es doctrina de esta Dirección General que cuando se constituyen como dos obligaciones independientes de la parte compradora netamente separadas y diferenciadas, la que afecta a la parte del precio aplazada y la que se refiere a la parte aplazada por repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas, el importe de esta repercusión queda excluido de toda consideración como precio, no aparece integrado en la contraprestación básica del comprador; el Impuesto de Tráfico de Empresas no es en tal caso sino una consecuencia accesorial del negocio celebrado sobre el que las partes adoptan las previsiones oportunas, pero sin que pasen éstas a integrar la estructura típica de aquél, ni a participar en la reciprocidad de las prestaciones que motivan su celebración, no pudiendo ser garantizado con la resolución automática prevista en el artículo 1.504 del Código Civil, que sólo queda justificada por la frustración del fin básico perseguido, por la quiebra del equilibrio fundamental tal como subjetivamente fue configurado, pero no en aquellas hipótesis en las que el propósito determinante de la negociación queda consumado, aunque no sus consecuencias accesorias.

4. 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 (vid. artículo 12 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto admitiendo la posibilidad de extender la condición resolutoria explícita al pago de los intereses del precio aplazado, pero no así en

cuanto al ITE correspondiente a ese aplazamiento, exigiendo no obstante, bien en la misma escritura, bien en otro documento auténtico complementario, la consignación de las fechas de todos los vencimientos mensuales y las cantidades que en cada vencimiento correspondan a principal y a intereses.

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

Madrid, 19 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.

6301 *RESOLUCION de 22 de febrero de 1990, de la Subsecretaría, por la que se notifica a doña María del Carmen de Eceizabarrena Trabado el acuerdo recaído en el expediente de sucesión en el título de Duque de Moctezuma, con Grandeza de España.*

En 7 y 28 de diciembre de 1987, don Gonzalo Chávarri Girón y don Juan José Marcilla de Teruel-Moctezuma y Jiménez solicitaron la sucesión en el título de Duque de Moctezuma, con Grandeza de España, vacante por fallecimiento de don Fernando Moctezuma-Marcilla de Teruel y Gómez-Arteche, anunciándose dicha petición en el «Boletín Oficial del Estado» el 10 de febrero de 1988, oponiéndose dentro del plazo del anuncio doña María del Carmen de Eceizabarrena y Trabado y doña Ana Belén Moyano Vital, habiendo sido convocados todos los interesados a efectos del trámite de alegaciones y transcurrido el periodo legal de prueba sin que doña María del Carmen de Eceizabarrena y Trabado y doña Ana Belén Moyano Vital, hayan documentado su pretensión, el Servicio es de parecer que procede, de conformidad con el artículo 11 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, tener a las expresadas doña María del Carmen de Eceizabarrena y Trabado y doña Ana Belén Moyano Vital por apartadas y desistidas de su petición de sucesión en el título de Duque de Moctezuma, con Grandeza de España, en razón a no haber aportado los documentos justificativos de su derecho en el plazo marcado en la citada disposición.

Contra la presente Resolución que no agota la vía administrativa, puede interponer recurso de alzada, ante el señor Ministro de Justicia, en el plazo de quince días contados a partir de su notificación o publicación.

Madrid, 22 de febrero de 1990.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

6302 *RESOLUCION de 22 de febrero de 1990, de la Subsecretaría, por la que se convoca a don José María García-Ogara y Paisan y doña Matilde Cabeza de Vaca y Garret en el expediente de sucesión del título de Marqués de Barrio Lucio.*

Don José María García-Ogara y Paisan y doña Matilde Cabeza de Vaca y Garret han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Barrio Lucio, vacante por fallecimiento de don José María García-Ogara y Salazar, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 22 de febrero de 1990.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

6303 *RESOLUCION de 22 de febrero de 1990, de la Subsecretaría, por la que se convoca a doña Pilar Caro y Frías-Salazar y don Mariano Caro y Frías-Salazar en el expediente de sucesión en el título de Marqués de Huarte.*

Doña Pilar Caro y Frías-Salazar y don Mariano Caro y Frías-Salazar han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Huarte, vacante por fallecimiento de doña Pilar Frías-Salazar y Latorre, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 22 de febrero de 1990.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

MINISTERIO DE DEFENSA

6304 *ORDEN 413/38199/1990, de 31 de enero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dictada con fecha 16 de septiembre de 1989, en el recurso contencioso-administrativo número 364/1989, interpuesto por don Daniel Francisco Sánchez Pons.*

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo número 364/1989, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, entre partes, de una, como demandante, don Daniel Francisco Sánchez Pons, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Resolución de 14 de febrero de 1989, sobre reducción a seis meses del tiempo de permanencia en filas por razón de haber cumplido veintiocho años, se ha dictado sentencia con fecha 16 de septiembre de 1989, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimando el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procedimiento de la Ley 62/1978, de 26 de diciembre, interpuesto por don Daniel Francisco Sánchez Pons, contra la Resolución del Centro Provincial de Reclutamiento de Valencia de 14 de febrero de 1989, por la que se denegaba al recurrente la reducción a seis meses del tiempo de permanencia en filas por razón de haber cumplido la edad de veintiocho años, debemos declarar y declaramos contraria al principio constitucional de igualdad la citada Resolución, anulándola y dejándola sin efecto, reconociendo al recurrente su derecho a la reducción temporal solicitada. Con imposición de costas a la Administración.

A su tiempo y con certificación literal de la presente, devuélvase el expediente administrativo al Centro de su procedencia.

Así, por esta nuestra sentencia, 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, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Madrid, 31 de enero de 1990.—P. D., el Subsecretario, Gustavo Suárez Pertierra.

Excmo. Sr. Director general de Personal.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

6305 *ORDEN de 11 de julio de 1989 por la que se dispone la ejecución de sentencia dictada en 22 de abril de 1988 por el Tribunal Supremo contra la sentencia dictada con fecha 28 de junio de 1985 por la Audiencia Nacional, en relación con el Impuesto sobre las Rentas del Capital, ejercicios 1975 a 1978.*

Ilmo. Sr.: Visto el testimonio de la sentencia dictada en 22 de abril de 1988 por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en recurso contencioso-administrativo en grado de apelación interpuesto por la «Caja Rural Provincial de Sevilla, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada», contra la sentencia dictada con fecha 28 de junio de 1985 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 24.496, en relación con el Impuesto sobre las Rentas del Capital, ejercicios 1975 a 1978;

Resultando que el citado Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre la cuestión debatida en los términos que se expresan en la parte dispositiva;

Considerando que concurren en este caso las circunstancias previstas en el artículo 105, 1, a), de la Ley de 27 de diciembre de 1956,

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la ejecución en sus propios términos de la referida sentencia, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo:

Primero.—Estima el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad Cooperativa Caja Rural Provincial de Sevilla.

Segundo.—Revoca la sentencia dictada con fecha 18 de junio de 1985 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 24.496.