

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**30279** *RESOLUCION de 8 de octubre de 1991, 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, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso 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 26 de octubre de 1989, mediante escritura pública autorizada por don José Vicente Martínez-Borso, Notario de Barcelona, la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió a don Luis Palacios Raufast y a doña Ana María Ardamuy Montanuy, por el precio y demás condiciones que en dicho documento se establecen, la finca que en el mismo se describe. En la expresada escritura se pactan las siguientes cláusulas: «Segunda: El precio de contado de esta venta se fija en 5.218.000 pesetas, al que hay que añadir los intereses por aplazamiento, de las cuales: a) 2.559.968 pesetas declaran los representantes de la Entidad vendedora haberlas recibido antes de este acto de la parte compradora, por lo que otorgan en su favor eficaz y total carta de pago por dicha suma. b) Y el resto, de 2.658.032 pesetas, incrementado con el interés anual del 12 por 100, que la voluntad negocial constituye como una sola obligación integrante de la contraprestación básica del comprador, se aplaza para ser satisfecho por éste en 29 plazos trimestrales los días 1 de los meses de enero, abril, julio y octubre, desde 1 de enero de 1990 al 1 de enero de 1997, ambos inclusive, de importe unitario de 138.522 pesetas cada uno de ellos, excepto el último, que es de 138.539 pesetas. Además, en cada uno de los plazos convenidos la Entidad vendedora repercutirá, además, el IGTE que corresponda. Dichas cuotas están calculadas según el llamado sistema francés, de acuerdo con el cuadro de amortización que me entregan firmado por ambas partes y que dejo unido a la presente escritura. Los pagos se harán mediante cargos en la cuenta número 4416-27 que el comprador mantiene en la oficina 822 de la Caja vendedora, quien queda autorizada expresamente para ello. Tercera: La falta de pago a su vencimiento de dos cualesquiera de los plazos indicados, o del último de ellos, tendrá el carácter de condición resolutoria explícita a que se refieren los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, con los efectos que determina el artículo 59 de su Reglamento. Ambas partes establecen de forma expresa, ratificando y confirmando la norma de imputación de pagos del artículo 1.173 del Código Civil, que cualquier cantidad que se satisfaga en cada uno de los plazos se imputará primero a la cobertura de los intereses y en segundo lugar al precio de contado, por lo que no podrá entenderse nunca pagado éste sin estar previamente cubiertos aquéllos. La resolución plena y automática de la venta se producirá por la notificación del vendedor al comprador y por el transcurso del plazo de gracia de treinta días, a contar desde el siguiente a la notificación, que esta misma deberá conceder. El título inscribible será el del vendedor, acompañado de los documentos que justifiquen haberse practicado la notificación en el transcurso del plazo de gracia y, en su caso, los justificantes de la consignación a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial. Los contratantes pactan que, en caso de resolución, el comprador deberá pagar la cantidad de 23.087 pesetas mensuales por cada mes o fracción del mismo, desde hoy hasta que se devuelva al vendedor la cosa objeto del contrato, en concepto de uso y utilización del piso vendido. Las partes atribuyen a este pacto el carácter de determinación de los frutos de la cosa vendida, que será objeto de deducción, en su caso, a los efectos del artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Como cláusula penal, que forma parte de la escritura misma de la condición resolutoria pactada; ambas partes establecen y la parte compradora consiente expresamente que, en caso de resolución, la vendedora retenga en su poder, en concepto de pena por incumplimiento, es decir, cláusula penal liquidadora del daño y estrictamente penal, la mitad de las cantidades que la parte compradora hubiese satisfecho hasta el momento de la resolución, sin que en ningún caso dicha cantidad, junto con la cantidad pagada en concepto de frutos, pueda superar el 20 por 100 del precio total de la finca vendida por cada año transcurrido desde la firma del presente contrato. El vendedor, al consignar el precio pagado, en el momento de ejercitar la resolución podrá deducir directamente dichas cantidades, por entender que, en caso

de ser aplicable el artículo 1.154 del Código Civil, correspondería al comprador solicitar judicialmente la moderación de la pena, y no al vendedor perjudicado por su incumplimiento. Igualmente quedarán en beneficio del vendedor, en caso de resolución, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en la finca vendida por el comprador.»

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento, habiendo caducado el anterior asiento de presentación 914 y solicitada nota de calificación por la presentante, según nota al margen del asiento de presentación número 1.684 del Diario 21, se extiende ésta en los siguientes términos: Suspensiva la inscripción del precedente documento en base a los principios hipotecarios de legalidad del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de legitimación o de presunción de exactitud de los artículos 1-3.º de la Ley Hipotecaria y 38 de la Ley Hipotecaria y concordantes, por lo siguiente: 1.º Porque siendo el artículo 59 del Reglamento Hipotecario un precepto excepcional, es de interpretación restrictiva, por lo que no es inscribible la forma o procedimiento para obtener la resolución y reinscripción a favor del vendedor en base a la mera notificación al comprador, lo que, además, haría inconstitucional el precepto (artículo 24 de la Constitución), ni tampoco cabe su ampliación al supuesto del impago de intereses, lo que no autoriza ni el citado artículo 59 ni el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. 2.º Porque la configuración que se hace en la escritura respecto a los intereses como una sola obligación en unión del precio, aparte de suponer una confusión entre la obligación principal de pago del precio y la obligación accesoria del pago de intereses, implica una contradicción con el cuadro de amortización que se incorpora a la escritura, con múltiples repercusiones negativas desde el punto de vista jurídico, como son la infracción o desconocimiento de los artículos 1.966-3.º y 1.916 del Código Civil y de los artículos 12, 114, 116 y 157 de la Ley Hipotecaria, la vulneración de la interpretación restrictiva del pacto de "lex commissoria" y de los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil, así como de la doctrina jurisprudencial del artículo 1.504 del Código Civil, que exige para la aplicación de dicho precepto el incumplimiento de la obligación principal y no de las accesorias y, además, un incumplimiento grave y obstativo; preceptos legales que no pueden ser afectados por la autonomía de la voluntad (artículo 1.255 del Código Civil). 3.º Porque la obligación de indemnización por uso y la cláusula penal que se estipulan en los párrafos quinto, sexto y séptimo de la cláusula tercera de la escritura no son inscribibles: a) Por vulnerar la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990, en cuanto que se prevé la exclusión directa de ciertas cantidades en caso de resolución del contrato, incluso por la vía extrajudicial, lo que es improcedente y podría dar lugar a una grave inexactitud registral que induciría a confusión al deudor y a los terceros (artículos 1-3.º y 38 de la Ley Hipotecaria). b) Porque en el párrafo séptimo de la cláusula tercera se alude exclusivamente a la consignación de la cantidad del precio y no de los intereses percibidos por la vendedora, lo que vulnera igualmente la doctrina de las citadas resoluciones. c) Porque se trata de estipulaciones obligacionales o personales entre las partes, carentes de trascendencia real inmobiliaria, que no pueden tener acceso al Registro, según resulta de la legislación hipotecaria (artículos 1-1.º, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51, regla sexta, del Reglamento Hipotecario) y de la función registral consistente en seleccionar los pactos de trascendencia real, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del artículo 1.257 del Código Civil. d) Porque la inscripción en el Registro de la variada gama de pactos obligacionales, al amparo de la unidad estructural del negocio, supone partir de que en el Registro de la Propiedad se inscriben negocios en su conjunto, cuando el negocio opera como causa o título inscribible, pero no como objeto de la inscripción que es la transmisión o la constitución y vicisitudes del derecho real inmobiliario, de cuya naturaleza no participan las obligaciones indemnizatorias, salvo que estén garantizadas por la vía adecuada (artículo 105 de la Ley Hipotecaria), pues, en otro caso, aparte de desconocer la "seriedad que debe presidir el contenido de los asientos registrales" y el ya citado artículo 1.257 del Código Civil, se produce confusiónismo para terceros respecto a la eficacia obligacional de los pactos, obstaculizando con ello la circulación de los bienes inmuebles, contra el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y los principios que inspiran dicha legislación. e) Porque implican interpretación errónea del artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario, cuyo texto no puede dar amparo registral a situaciones que son meramente obligacionales. f) Porque los párrafos tercero a octavo de la cláusula tercera y el

apartado b) de la cláusula segunda de la escritura vulneran el artículo 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores de 19 de julio de 1984, especialmente en los números 2.º, 3.º, 4.º, 5.º y 8.º de la letra c) de su apartado 1, al tratarse de escritura incluida en el supuesto del apartado 2 y al ser un precepto determinante de nulidad de pleno derecho de las cláusulas correspondientes, que entra en el ámbito de la función registral calificadora conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 4.º Porque el pacto de imputación de pagos previsto en el párrafo segundo de la cláusula tercera es de carácter obligacional o personal y carece de trascendencia real inmobiliaria. 5.º Porque el pacto de no indemnizar al comprador las instalaciones fijas realizadas por el mismo, aparte de ser un pacto personal u obligacional relativo sólo al comprador y no a los terceros poseedores, vulnera el artículo 327 de la Compilación, aplicable por analogía. 6.º Porque la interpretación restrictiva del comiso y del pacto de "lex commissoria" procede especialmente en Derecho Catalán dado que la "tradición jurídica catalana" a que se refiere el artículo 1 de la Compilación así lo revela, por lo que resulta inadecuada la amplitud de supuestos y de efectos que se pretende en la escritura en relación con el pacto de la "lex commissoria". 7.º Porque la referencia al IGTE en el párrafo cuarto de la cláusula segunda no es incribible según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1990. Defectos subsanables mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de subsanación en que se haga la adaptación del contrato a la normativa legal resultante de lo expuesto. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en el plazo y por los trámites que resultan de los citados artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 20 de abril de 1990.—El Registrador.—Firmado, José Manuel García García».

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota recurrida deniega la inscripción de una compraventa con precio aplazado y condición resolutoria explícita por considerar el Registrador que los intereses del precio aplazado no pueden quedar amparados bajo la cobertura del artículo 1.504 del Código Civil y que la cláusula penal inserta en ella no es inscribible, dada su naturaleza personal. Estas cuestiones han sido resueltas por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990, dictadas en recursos promovidos por el mismo recurrente contra notas denegatorias del mismo Registrador que fueron revocadas, y en base a escrituras de idéntico contenido que las ahora denegadas. I. Cobertura de intereses.—Que las Resoluciones citadas establecen con toda claridad que la protección del artículo 1.504 del Código Civil, se extiende también a los intereses del precio; cuando así se ha pactado. Que al respecto hay que señalar: a) El párrafo en cuestión no se aparta ni un milímetro de lo establecido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, y por mucha interpretación restrictiva que se le dé no aparece por ningún lado su conculcación. b) La determinación de inconstitucionalidad de dicho precepto debe quedar sometida, en su caso, a instancias judiciales, y este defecto es nuevo y no existía en la nota anterior, por lo que se considera la necesidad de aplicar el artículo 127 del citado Reglamento. II. La obligación única integrada por precio al contado e interés.—Que no existe contradicción entre el precio al contado e intereses, pues lo que sucede es que se configuran como una sola obligación integrante de la contraprestación básica del comprador. Que la contradicción en el cuadro de amortización no existe, y que el cuadro de amortización distinga las cantidades correspondientes al precio e intereses en cada uno de los pagos periódicos, supone el cumplimiento de lo establecido en las Resoluciones citadas; la concreción de cada uno de los pagos periódicos, a los efectos del artículo 1.173 del Código Civil y finalmente a información al comprador. Que los preceptos del Código Civil y la Ley Hipotecaria que, según el Registrador, se conculcan no tienen que ver nada con los intereses del precio aplazado y suponen una confusión entre la hipoteca y la condición resolutoria, cuando la distinción entre ambas debería estar lo suficientemente clara, y, por último, no se ignora la doctrina jurisprudencial, pues la apreciación de qué tipo de incumplimiento es grave corresponde su apreciación, pues la apreciación de qué tipo de incumplimiento es grave corresponde su apreciación a los Tribunales de Justicia. III. La no inscribibilidad de la cláusula penal [defecto tercero, letra a)].—Que las Resoluciones citadas son posteriores a la escritura calificada, luego no puede ésta vulnerar su doctrina. Aquellas Resoluciones declaran inscribibles las cláusulas penales que suelen acompañar a las previsiones resolutorias expresas. Que al deudor lo que le puede producir confusión es el contrato y no la inscripción, que sólo produce efectos respecto de terceros y en cuanto a éstos lo que pretende la inscripción de la cláusula penal es que el tercero sepa que, a lo peor, no hay subrogación real de todo el precio en lugar de la finca. Por otra parte, es indiferente que en el Registro conste o no el posible derecho del vendedor a retener las cantidades en que consiste la pena, porque el pacto sólo produce efectos entre partes porque su constatación registral

es la información a tercero que no se ve afectado por dicho pacto, porque según las Resoluciones referidas para que se opere la reinscripción, en cualquier caso, es preciso proceder a la consignación total del precio, en los términos del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y, porque en virtud de todo lo anterior es perfectamente inscribible la cláusula penal. IV. La consignación del precio y de los intereses [defecto 3, letra b)].—Que la escritura calificada en ningún caso habla de precio como un concepto distinto al de intereses, habla de precio de contado y de intereses. V. La falta de trascendencia real de la cláusula penal [defecto 3, letra c)].—Que son inscribibles las cláusulas penales que acompañan a las previsiones resolutorias explícitas, según las tan referidas Resoluciones. VI. Reiteración de lo anterior [(efecto 3, letra d)].—Que vale lo dicho en el punto antes expuesto. VII. Interpretación errónea del artículo 175 del Reglamento Hipotecario [defecto 3, letra e)].—Que dicho precepto no tiene nada que ver con la constatación registral de la cláusula penal. VIII. La Ley de Defensa del Consumidor.—Que según las Resoluciones de 16 de febrero y de 16 de marzo de 1990 la aplicación de la citada por parte del Registrador supone una inmisión en funciones jurisdiccionales, que la Constitución reserva a los Tribunales Ordinarios de Justicia. IX. El Pacto de Imputación de pagos.—Que se está de acuerdo con el Registrador. X. Mejoras.—Que se incurre en una contradicción, pues si el pacto es personal e intrascendente con respecto a terceros no se inscribe y no se puede alegar que se vulnera el artículo 327 de la Compilación de Cataluña, pues éste regula la venta a carta de gracia o «enpeyament» que es una figura distinta a la que se estudia. XI. La tradición jurídica catalana.—Que dicha tradición se caracteriza por la generosa autonomía que a la voluntad de los particulares concede, sin más límites que el derecho natural y las normas imperativas. Que en materia de censos es donde la posibilidad del comiso se aprecia más claramente. XII. El IGTE.—Que del texto de la escritura se desprende que la repercusión de dicho impuesto se encuentre cubierta por la cláusula resolutoria, lo que resulta claro del examen del cuadro de amortización y nadie pretende que se haga constar registralmente su repercusión.

### IV

El Registrador, en defensa de su nota informó: I. La legalidad formal de la nota calificadora del Registrador.—Que en este caso es aplicable lo establecido en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario. II. Que existe una contradicción en la escritura calificada con la doctrina de las Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990. III. Que del contenido del título resulta que el precio aplazado está configurado como un préstamo o crédito, y prueba de ello es el cuadro de amortización que se incorpora a la escritura; así, pues, junto a la compraventa existe un préstamo o crédito por razón del aplazamiento y se han pactado unos intereses por razón del mismo y no cabe inscribir la condición resolutoria nada más que respecto al precio aplazado de la compraventa y no respecto al precio del crédito que son los intereses, porque se estaría ante un comiso no permitido en el caso del préstamo. No puede identificarse en general un elemento esencial que es la causa del negocio jurídico y un elemento accidental que es el plazo del negocio, que el pacto de «lex commissoria» no cabe aplicarlo por analogía; las Resoluciones de 24 de marzo y de 16 de septiembre de 1987 fueron teminantes en pro de la interpretación estricta del comiso, conforme a los artículos 4.2.º, 1.859 y 1.884 del Código Civil. IV. Que en la venta en condición resolutoria hay que ver una figura primitiva, porque concede al acreedor una garantía que fácilmente excede de la cobertura del crédito, y ante esta situación, y por otros inconvenientes, lo lógico es mantener la figura dentro de sus propios límites, en lugar de ampliarla con interpretaciones extensivas. De la excepcionalidad de garantías de este tipo habla por sí sola la Ley de Ventas a Plazos de Bienes Muebles de 17 de julio de 1965, en el artículo 19. Por tanto, el carácter restrictivo de la aplicación del artículo 1.504 del Código Civil no sólo se refiere a la no aplicación del pago de intereses del pacto de comiso, sino también a la improcedencia de unificar, respecto a terceros, los efectos de la cláusula penal y de la indemnización por uso con los del pacto de comiso. V. Que la unificación del precio de venta e intereses del precio aplazado, pues una prestación accesoria como los intereses no puede nunca ser la causa del negocio, que es un elemento principal. La referida configuración como una sola obligación con el precio supone una contradicción con el cuadro de amortización y, además, un fraude de ley (artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil), debiéndose tener en cuenta los preceptos que se señalan en la nota calificadora vulnerados por la citada unificación; con la cita de los mismos no se trata de confundir la hipoteca y la condición resolutoria, sino de resaltar el principio general de la Ley Hipotecaria de que no afectan a terceros prestaciones periódicas más allá de cinco años. VI. Que la consignación ha de ser de todas las cantidades recibidas por el vendedor y no solamente del precio, como dice la escritura, pues si se entiende que el pacto de "lex commissoria" se extiende no sólo al precio, sino también a los intereses, lógicamente se habría de concluir que el efecto de la consignación que producirá también respecto de los intereses percibidos por el precio.—VII. Que la referencia en la nota calificadora del carácter restrictivo del artículo 59 del Reglamento Hipotecario obedece a la existencia de una sentencia del Tribunal

Supremo de 19 de julio de 1989, que no pudo ser citada en las Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990, en la que exige que el comprador, una vez notificado, consienta o se allane para proceder por la vía extrajudicial, y, en caso contrario, se procederá por la vía judicial. VIII. Que si el artículo 59 del Reglamento Hipotecario no se le hace una interpretación estricta es inconstitucional, por implicar indefensión para el comprador y privación de sus derechos sin acudir a los Tribunales. Que la Constitución es una norma de aplicación directa, por lo que las normas anteriores a ella que no se acomoden a la misma han de entenderse de acuerdo con los principios constitucionales, pues en otro caso estarían derogadas por la propia Constitución. IX. Que tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo como la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado han venido manteniendo una interpretación estricta del artículo 1.504 del Código Civil, en cuanto que sólo puede garantizarse con la "lex commissoria" la obligación principal del pago del precio y no las accesorias o accesorias (intereses) y en cuanto que el incumplimiento del comprador sea grave y obstativo que revele una voluntad deliberadamente rebelde al cumplimiento. Que en los únicos aspectos que cabe una interpretación extensiva del referido precepto es en aquellos pactos que suavizan el drástico efecto resolutorio automático del pacto comisorio. X. Que la cláusula penal tiene carácter personal, y el recurrente no ha hecho ninguna argumentación en contra. Que no se puede alegar la doctrina de las Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990, cuando se señala en la nota calificadora la existencia de un pacto de indemnización por uso, además de la cláusula penal. Que no se planteó en relación con los casos de dichas Resoluciones. XI. Que el contenido sustantivo del Registro de la Propiedad es el régimen de protecciones y facultades en orden a la acción real y a aquellas otras acciones que por ley puedan afectar a terceros o puedan constituir carga sobre una finca y, por tanto, el Registro no protege los derechos personales. Que son de destacar las Resoluciones de 1 de abril de 1981, de 29 de diciembre de 1982, de 20 de marzo de 1987, de 4 de julio de 1984, y de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990. XII. Que la cláusula penal es inválida por infringir varios apartados del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores, pues estamos ante una cláusula estrictamente penal, que va más allá de la indemnización del daño. En este punto cabe destacar la Resolución de 7 de septiembre de 1988 y tampoco hay que olvidar la de 11 de mayo de 1990. XIII. Que el artículo 175, regla 6.ª, del Reglamento Hipotecario alude a las deducciones que en su caso procedan, pero no tienen por qué referirse a deducciones derivadas de una cláusula penal personal o de un pacto de indemnización por uso. En realidad, las deducciones en caso de resolución de venta con precio aplazado garantizado con condición resolutoria serán las siguientes: a) Si no existen terceros, caben todas las deducciones derivadas del contrato (cláusulas penales y pactos de indemnización por uso, si así lo decreta el Juez). b) Si existen terceros, no debe producirse ninguna deducción por cláusula penal y por indemnización por uso, ni siquiera en caso de resolución judicial. En este caso las deducciones son las derivadas de la «posesión» y de la liquidación resultante de tal situación. Por tanto, no cabe consignar en el Registro de la Propiedad el pacto de indemnización por uso y la cláusula penal con la cláusula de que se deducirían las cantidades derivadas de ellas, en base al artículo 175 del Reglamento Hipotecario, como hace la escritura calificada. XIV. Que la imputación de pagos tiene un carácter personal es un defecto contra el que no se recurre, siendo firme la nota calificadora en este respecto. XV. Que hay un principio general en Derecho Catalán que se puede extraer del artículo 327 de la Compilación, pero también del artículo 301 de la misma, en el sentido de que cuando se resuelve el derecho del comprador o del dueño útil, hay que indemnizarse las obras e instalaciones realizadas por el mismo. Este principio se debe aplicar también a la venta con condición resolutoria, pues se da la misma «ratio» que en la venta a carta de gracia. Que en cuanto al defecto 6.º de la nota hay que señalar que la tradición jurídica catalana es un elemento fundamental de vitalización del Derecho Catalán, según reconoce toda la doctrina, y es de interés destacar que el artículo 1.º de la Compilación tiene en cuenta aquella «no sólo para interpretar e integrar la Compilación, sino también para "las otras normas";» o sea, que cuando tenga aplicación el Derecho Civil como derecho supletorio, al entrar en Cataluña, ha de tener en cuenta la tamización que resulta de la aludida tradición. Así, pues, hay una serie de elementos que conforman la tradición jurídica catalana, que llevan a la interpretación restrictiva del pacto de la «lex commissoria» en Cataluña, en contra del criterio extensivo de la escritura objeto del recurso: a) El Derecho Romano Justiniano. b) El comiso es de interpretación todavía más excepcional en Cataluña en virtud de su tradición jurídica. c) La oposición de la doctrina catalana sobre el pacto de «lex commissoria» en Cataluña. d) El principio de equivalencia de prestaciones y la consiguiente idea de precio justo y rescisión por lesión en Cataluña. e) El criterio restrictivo de la resolución de contratos en Derecho Catalán.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en las Resoluciones de 24 de marzo y de 16 de noviembre de 1987, en que la escritura objeto de recurso se

opone a las Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990; y, por último, en los razonamientos expuestos por el Registrador en su informe y los argumentos recogidos en el auto de esta Presidencia de 10 de enero de 1990.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto no está motivado en cuanto a la inadmisión de que los intereses del precio aplazado en una compraventa de inmuebles, cuando se da a la falta de pago el carácter de condición resolutoria están cubiertos por el artículo 1.504 del Código Civil. Que la inadmisión del recurso en cuanto a que las cláusulas penales que suelen acompañar a las provisiones resolutorias expresas deben hacerse constar en la inscripción está motivada, pero se refiere a cuestiones que no se han planteado en el recurso. Que el recurrente no funda parte alguna de su recurso en el derecho catalán, sino que intenta demostrar que la tradición jurídica catalana es contraria al sentido en que el Registrador la entiende y que el artículo 327 de la Compilación no tiene nada que ver con las cuestiones debatidas.

## FUNDAMENTO DE DERECHO

Vistos los artículos 1.256 y 1504 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria, 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores de 19 de enero de 1984 y las Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990.

1. El primero de los defectos de la nota plantea dos cuestiones, la de la suficiencia o insuficiencia de la notificación al comprador como procedimiento para obtener la resolución de la venta y su consiguiente reinscripción a favor del vendedor, y la relativa a la posibilidad de extender la cobertura de la condición resolutoria expresa a la obligación de pago de intereses como consecuencia del aplazamiento del pago de parte del precio. Mas como el concurrente, lo mismo en su escrito de interposición que en el de apelación, se limita a impugnar el criterio del Registrador en este último aspecto, a él deberá circunscribirse la presente resolución que, por lo demás, no puede sino reiterar en su integridad la doctrina ya manifestada por este Centro directivo (vid. Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990, que por cierto se pronunciaron con ocasión de expedientes planteados ante el mismo Notario y el mismo Registrador que suscitan el que ahora se debate) en el sentido de confirmar la validez de la estipulación que extiende a la obligación de abono de intereses por el aplazamiento del pago del precio la cobertura inherente a la condición resolutoria explícita del artículo 1.504 del Código Civil.

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, debe rechazarse la confusión y contradicción apuntada por el Registrador, toda vez que se hallan perfectamente definidos en todos sus aspectos y deslindados entre sí —con todas las consecuencias jurídicas inherentes— el precio al contado, el precio aplazado y la obligación de intereses, por cuanto en la escritura calificada expresamente se establece que «el precio de contado de esta venta se fija en 5.218.000 pesetas, de las cuales, 2.559.968 pesetas se declaran recibidas con anterioridad, y el resto, de 2.658.032 pesetas, incrementado con el interés anual del 12 por 100, que la voluntad negocial constituye como una sola obligación integrante de la contraprestación básica del comprador, se aplaza, para ser satisfecho por éste en 29 plazos trimestrales, los días 1 de los meses de enero, de abril de julio y de octubre, desde el 1 de enero de 1990 al 1 de enero de 1997, ambos inclusive, de un importe unitario de 138.522 pesetas cada uno de ellos, excepto el último, que es de 138.539 pesetas», y, además, se incorpora a la escritura un cuadro de amortización firmado por ambas partes, en el que se especifica, siguiendo el sistema francés, la composición de cada una de las cuotas constantes, esto es, qué parte de las mismas corresponde a amortización de capital y cuál a abono de intereses, sin que lo que en cada año ha de abonarse por intereses exceda de una anualidad de intereses computada, mes a mes, sobre el total del capital garantizado.

3. El tercero de los defectos de la nota, aunque se predica tanto de la cláusula penal estipulada como de la estipulación —igualmente incluida en el título calificado— en cuya virtud el comprador habrá de abonar, en caso de resolución, una determinada cantidad en concepto de uso y utilización del piso vendido, es impugnado exclusivamente en cuanto se refiere a la no inscripción de la cláusula penal, y concretados a este ámbito, ha de reiterarse la doctrina sentada por esta Dirección General, en las citadas Resoluciones de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990, que concluyen en la necesidad de la constatación registral de tales cláusulas —en los términos que de tales resoluciones resulta— en coherencia con 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. Únicamente habrá de añadirse, en relación con el extremo recogido en la letra b) de este tercer defecto, que es indudable —como afirma el Registrador y no se contradice por el recurrente— la necesaria consignación, en caso de resolución, tanto del precio abonado como de los intereses satisfechos, pues uno y otros integran la contraprestación del comprador que equilibra la transmisión dominical perseguida, y que,

ciertamente, el título calificado no es suficientemente claro al respecto, pues al establecer que «el vendedor al consignar el precio pagado en el momento de ejecutar la resolución», naturalmente podrían entenderse excluidos de la consignación los intereses hasta el momento satisfechos, a pesar de que las partes han querido en este contrato que tengan la misma relevancia resolutoria que el precio.

4. Respecto de la pretendida vulneración del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores de 19 de julio de 1984, ha de recordarse la doctrina sentada por este Centro directivo conforme a la cual los medios de calificación de que dispone el Registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) impiden a éste apreciar si las concretas estipulaciones debatidas tienen carácter abusivo conforme a dicha Ley, y, por otra parte, no puede identificarse [como hace el Registrador al invocar el artículo 10, letra c), número 2, de esa Ley] la facultad discrecional de resolución a que esta norma —así como el artículo 1.256 del Código Civil— se refiere con la resolución por impago al amparo del artículo 1.504 del Código Civil.

5. Los defectos 4.º y 5.º de la nota no han sido impugnados por el recurrente, y en cuanto al recogido en el número 6.º, el propio Presidente del Tribunal Superior de Cataluña —que es a quien en las cuestiones que plantea el Derecho Civil de Cataluña corresponde dictar la resolución definitiva en esos recursos— estima en el auto apelado que corresponde a la Dirección General decidir en este caso porque, en rigor, aunque la nota del Registrador alude en su apoyo a la tradición jurídica catalana, «la base de su argumentación se fundamenta en normas de Derecho Común».

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador, en los extremos recurridos, y salvo en cuanto al apartado b) del defecto 3.º

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

Madrid, 8 de octubre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

**30280** *RESOLUCION de 9 de octubre de 1991, 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, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña remite a esta Dirección General el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa pendiente de resolución ante este Centro Directivo, en virtud de apelación del recurrente.

## HECHOS

### I

El día 26 de octubre de 1989, mediante escritura pública autorizada por don José Vicente Martínez-Borso, Notario de Barcelona, la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió a «Proyectos y Obras Levante, Sociedad Anónima», por el precio y demás condiciones que en dicho documento se establecen, la finca que en el mismo se describe. En la expresada escritura se pactan las siguientes cláusulas: «Segunda: El precio de contado de esta venta se fija en 21.660.000 pesetas, al que hay que añadir los intereses por aplazamiento, de las cuales: a) 11.123.831 pesetas declaran los representantes de la Entidad vendedora haberlas recibido antes de este acto de la parte compradora, por lo que otorgan en su favor eficaz y total carta de pago por dicha suma. b) Y el resto, de 10.536.169 pesetas, incrementado con el interés anual del 12 por 100, que la voluntad negocial constituye como una sola obligación integrante de la contraprestación básica del comprador, se aplaza para ser satisfecho por éste en 69 plazos mensuales los días 1 de cada mes, desde 1 de agosto de 1989 al 1 de abril de 1995, ambos inclusive, de importe unitario de 223.160 pesetas cada uno de ellos, excepto el último, que es de 223.179 pesetas. Dichas cuotas están calculadas según el llamado sistema francés, de acuerdo con el cuadro de amortización que me entregan firmado por ambas partes y que dejo unido a la presente escritura. Los pagos se harán mediante cargos en la cuenta número 3914-397 que el comprador mantiene en la oficina 817 de la Caja vendedora, quien queda autorizada expresamente para ello. Tercera: La falta de pago a su vencimiento de dos cualesquiera de los plazos indicados, o del último de ellos, tendrá el carácter de condición resolutoria explícita a que se refieren los artículos 1.504 del Código Civil

y 11 de la Ley Hipotecaria, con los efectos que determina el artículo 59 de su Reglamento. Ambas partes establecen de forma expresa, ratificando y confirmando la norma de imputación de pagos del artículo 1.173 del Código Civil, que cualquier cantidad que se satisfaga en cada uno de los plazos se imputará primero a la cobertura de los intereses y en segundo lugar al precio de contado, por lo que no podrá entenderse nunca pagado éste sin estar previamente cubiertos aquéllos. La resolución plena y automática de la venta se producirá por la notificación del vendedor al comprador y por el transcurso del plazo de gracia de treinta días, a contar desde el siguiente a la notificación, que esta misma deberá conceder. El título inscribible será el del vendedor, acompañado de los documentos que justifiquen haberse practicado la notificación en el transcurso del plazo de gracia y, en su caso, los justificantes de la consignación a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial. Los contratantes pactan que, en caso de resolución, el comprador deberá pagar la cantidad de 11.580 pesetas mensuales por cada mes o fracción del mismo, desde hoy hasta que se devuelva al vendedor la cosa objeto del contrato, en concepto de uso y utilización del piso vendido. Las partes atribuyen a este pacto el carácter de determinación de los frutos de la cosa vendida, que será objeto de deducción, en su caso, a los efectos del artículo 175 del Reglamento Hipotecario. Como cláusula penal, que forma parte de la escritura misma de la condición resolutoria pactada; ambas partes establecen y la parte compradora consiente expresamente que, en caso de resolución, la vendedora retenga en su poder, en concepto de pena por incumplimiento, es decir, cláusula penal liquidadora del daño y estrictamente penal, la mitad de las cantidades que la parte compradora hubiese satisfecho hasta el momento de la resolución, sin que en ningún caso dicha cantidad, junto con la cantidad pagada en concepto de frutos, pueda superar el 20 por 100 del precio total de la finca vendida por cada año transcurrido desde la firma del presente contrato. El vendedor, al consignar el precio pagado, en el momento de ejercitar la resolución podrá deducir directamente dichas cantidades, por entender que, en caso de ser aplicable el artículo 1.154 del Código Civil, correspondería al comprador solicitar judicialmente la moderación de la pena, y no al vendedor perjudicado por su incumplimiento. Igualmente quedarán en beneficio del vendedor, en caso de resolución, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en la finca vendida por el comprador.»

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento, habiendo caducado el anterior asiento de presentación 387 y solicitada nota de calificación por la presentante, según nota al margen del asiento de presentación número 1.686 del Diario 21, se extiende ésta en los siguientes términos: Suspensiva la inscripción del precedente documento en base a los principios hipotecarios de legalidad del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de legitimación o de presunción de exactitud de los artículos 1-3.º de la Ley Hipotecaria y 38 de la Ley Hipotecaria y concordantes, por lo siguiente: 1.º Porque siendo el artículo 59 del Reglamento Hipotecario un precepto excepcional, es de interpretación restrictiva, por lo que no es inscribible la forma o procedimiento para obtener la resolución y reinscripción a favor del vendedor en base a la mera notificación al comprador, lo que, además, haría inconstitucional el precepto (artículo 24 de la Constitución), ni tampoco cabe su ampliación al supuesto del impago de intereses, lo que no autoriza ni el citado artículo 59 ni el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. 2.º Porque la configuración que se hace en la escritura respecto a los intereses como una sola obligación en unión del precio, aparte de suponer una confusión entre la obligación principal de pago del precio y la obligación accesoria del pago de intereses, implica una contradicción con el cuadro de amortización que se incorpora a la escritura, con múltiples repercusiones negativas desde el punto de vista jurídico, como son la infracción o desconocimiento de los artículos 1.966-3.º y 1.916 del Código Civil y de los artículos 12, 114, 116 y 157 de la Ley Hipotecaria, la vulneración de la interpretación restrictiva del pacto de "lex commissoria" y de los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil, así como de la doctrina jurisprudencial del artículo 1.504 del Código Civil, que exige para la aplicación de dicho precepto el incumplimiento de la obligación principal y no de las accesorias y, además, un incumplimiento grave y obstativo: preceptos legales que no pueden ser afectados por la autonomía de la voluntad (artículo 1.255 del Código Civil). 3.º Porque la obligación de indemnización por uso y la cláusula penal que se estipulan en los párrafos quinto, sexto y séptimo de la cláusula tercera de la escritura no son inscribibles: a) Por vulnerar la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5, de 6 y de 7 de febrero de 1990, en cuanto que se prevé la exclusión directa de ciertas cantidades en caso de resolución del contrato, incluso por la vía extrajudicial, lo que es impropio y podría dar lugar a una grave inexactitud registral que induciría a confusión al deudor y a los terceros (artículos 1-3.º y 38 de la Ley Hipotecaria). b) Porque en el párrafo séptimo de la cláusula tercera se alude exclusivamente a la consignación de la cantidad del precio y no de los intereses percibidos por la