

dose así el supuesto caso en una cuestión de orden público. Que no se ajusta a Derecho la interpretación extensiva que la Registradora hace de los artículos 7, número 8, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 174, número 15, del Reglamento del Registro Mercantil. Dichos preceptos se refieren a los actos constitutivos de la Sociedad, y a las menciones o extremos que han de hacerse constar en la constitución, al crear una entidad mercantil. Que se ha pasado por alto la aplicación del artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil, en virtud de lo establecido en los artículos 177 de dicho Reglamento y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que al alegar en el escrito del recurso los artículos 145 del Reglamento del Registro Mercantil y 126 de la Ley de Sociedades Anónimas se quiere hacer ver que el Legislador Mercantil limita la duración de los nombramientos de Administrador en el ámbito temporal e impone la caducidad de los nombramientos por el simple transcurso del tiempo. Esta opinión se apoya también en el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que podrían verse vulnerados los artículos 10, 14, 17 y 53.1 de la Constitución Española, si prospera la tesis de la irrenunciabilidad de cargos sociales.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.732 y 1.737 del Código Civil; 122, 133, 138 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, 7, números 8 y 11, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 147 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir en el Registro Mercantil la renuncia formulada por el Administrador único de determinada Sociedad de responsabilidad limitada.

2. Sin prejuzgar ahora sobre la facultad que corresponde a los Administradores para desvincularse unilateralmente del cargo que les ha sido conferido y aceptado por más que la Sociedad pretenda oponerse a ello (vid. artículos 1.732 del Código Civil, 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 147 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil), no cabe desconocer que el mínimo deber de diligencia exigible en el ejercicio de ese cargo cuando todos renunciaron simultáneamente (que impide proceder a los nuevos nombramientos por cooptación que prevé el artículo 138 de la misma Ley), obliga a los Administradores renunciantes, pese a su decisión, a continuar al frente de la gestión hasta que la Sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a dicha situación (vid. artículos 127 de la Ley de Sociedades Anónimas, y 1.737 del Código Civil), lo que en el caso debatido impone subordinar la inscripción de las renunciaciones cuestionadas hasta que haya sido constituida la Junta general —que los renunciantes deben convocar— para que en ella pueda proveerse al nombramiento de nuevos Administradores, evitando así una paralización de la vida social inconveniente y perjudicial, de la que aquéllos habrían de responder (vid. artículos 127, 1.º, y 133, 1.º, de la Ley de Sociedades Anónimas).

Ello armoniza además, con el contenido del artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuando presupone la necesidad de aceptación de la renuncia por el órgano competente para proveer la vacante, por más que se trate de una aceptación obligada y meramente formularia.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 27 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Valencia.

16207 RESOLUCION de 1 de junio de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 15 de los 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 López contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 15 de los de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 31 de mayo de 1989, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López, la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió al Gremio de Vendedores de Vehículos a Motor de Barcelona y

Provincia, por el precio y condiciones que en dicho documento se establecen, la finca que en el mismo se describe. En la referida escritura se pactan las siguientes cláusulas: «Segunda. El precio de esta venta se fija en 35.000.000 de pesetas, de las cuales: a) 100.000 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) La cantidad restante de 12.900.000 pesetas las entrega la parte compradora a la vendedora, en este acto, mediante cheque contra Banco Español de Crédito número 039493, de 31 de mayo, nominativo. La parte vendedora otorga a favor de los compradores, total y eficaz carta de pago por dicha cantidad, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.170 del Código Civil. B) Y el resto de 22.000.000 de 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 144 plazos mensuales, los días 1 de cada mes, desde 1 de julio de 1989 al 1 de junio del año 2001, ambos inclusive, de importe unitario de 288.952 pesetas cada uno de ellos, excepto el último, que es de 289.000 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 1.635-71 que el comprador mantiene en la oficina 468 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. 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 ésta misma deberá conceder. El título inscribible será el del vendedor, acompañado de los documentos que justifiquen el haberse practicado la notificación, 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. Como cláusula penal, que forma parte de la estructura 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, utilización de la finca vendida e indemnización por daños y perjuicios, la mitad de las cantidades que la parte compradora hubiese satisfecho hasta el momento de la resolución, sin que en ningún caso dicha indemnización 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. Ambas partes establecen, y el vendedor consiente expresamente, que la condición resolutoria pactada quedará extinguida por el transcurso de sesenta meses a contar desde el vencimiento del último plazo, si antes no se hubiese ejercitado el derecho de resolución, y no conste en el Registro de la Propiedad asiento de prórroga convencional del plazo, o de ejercicio por el vendedor de las acciones que le correspondan por razón de esta venta, pudiendo cancelarse en la forma prevista en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 15 de los de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Por haber caducado el anterior asiento de presentación, después de cuatro presentaciones sucesivas, se ha presentado nuevamente el documento y se procede a nueva calificación conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario. Examinada la escritura y puesto de manifiesto al presentante que el precedente título puede ser susceptible de inscripción parcial conforme al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, opta por no realizar tal operación y en cambio, solicita, expresamente y por escrito, por nota al margen del asiento del Diario, que se extienda nota de calificación. Se ha advertido repetidamente al presentante de su responsabilidad ante una decisión que excluya de los beneficios de la garantía registral al documento presentado, conforme a los artículos 1.718, 1.720 y 1.722 del Código Civil. No obstante insistió en dicha solicitud y se extiende la nota en estos términos: No practicada la inscripción de la precedente escritura, conforme a los artículos 18 y 37 de la Ley Hipotecaria, por los siguientes defectos: 1.º Porque la resolución plena y automática de la venta y la reinscripción a favor del vendedor no es inscribible por las siguientes razones: a) Porque tal resolución y reinscripción infringe o viola las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que exigen, en todo caso (no en su caso, como dice la escritura) la previa o simultánea consignación global de las cantidades que hubiera percibido

el vendedor del comprador, por virtud del contrato resuelto. b) Porque la escritura se refiere exclusivamente a la consignación del "precio pagado" y para nada a los intereses percibidos, lo que vulnera y viola la doctrina de las citadas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que exigen "la consignación global" previa o simultánea, de las cantidades que el vendedor hubiera recibido del comprador en virtud del contrato resuelto (artículos 1.124 y 1.295 del Código Civil). c) Porque la mentada escritura contraviene las referidas Resoluciones, las cuales imponen que "debe constar auténticamente" y "se reflejen con exactitud en la inscripción las fechas de todos los vencimientos mensuales y las cantidades que en cada vencimiento corresponden a principal y a intereses", ya que el cuadro de amortización que se incorpora a la misma no cumple los requisitos del artículo 25 de la Ley del Notariado ni del artículo 151 de su Reglamento, pues los días, años -estos últimos, además, incompletos- y cantidades aparecen sólo expresados en guarismos, a pesar de afectar al valor o precio del contrato -muy concretamente a su resolución- y, también porque los meses de los vencimientos, además de incompletos, no vienen expresados en lengua castellana ni autonómica. d) Porque la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1989 dice "es claro que la sanción del artículo 59 del Reglamento Hipotecario es excepcional y debe interpretarse con sentido restrictivo, por lo que si el comprador notificado, no consiente ni se allana a la resolución, sólo procede declarar ésta por vía judicial". e) Este procedimiento de resolución por una mera notificación provocaría que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario sea "inconstitucional" o de "muy dudosa constitucionalidad" (artículo 24 de la Constitución), según doctrina reciente de destacados tratadistas, debido a la indefensión que puede producir, ya que el Registrador, con facultades cuasi judiciales decide la resolución oyendo a una sola de las partes (el vendedor), lo que puede suponer una extralimitación de la competencia de dicho Registrador, pues al ser dicha resolución una cuestión contenciosa corresponde su solución al Poder Judicial, al que no se le pueden sustraer estos supuestos, como se deduce claramente de la Sentencia del Tribunal Supremo antes citada. f) Porque al expresarse en la escritura que "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", esto no es inscribible porque implica una inversión de la posición procesal de las partes, al establecerse que el que debía figurar como demandado (el comprador) figure como demandante y el demandante, que es el vendedor o "perjudicado" aparezca como demandado, pacto que contraviene las normas de derecho procesal que son de derecho necesario. g) Porque la escritura, al referirse al título inscribible, dice "... y, en su caso, los justificantes de la consignación a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial", el cual se refiere a una cosa tan diferente o distinta de la consignación, como es la determinación de cargas o gravámenes que pesen sobre los bienes inmuebles". Quizá la escritura con esta referencia legal ha querido remitirse al artículo 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario (no notarial), que si alude a la consignación del valor de los inmuebles o el importe de los plazos de bienes inmuebles, sujetos a condiciones resolutorias. Es de observar que tal referencia posiblemente equivocada se encuentra en 12 escrituras presentadas -en las que la parte vendedora es la misma entidad e idéntico el funcionario autorizante- y de las que también se ha pedido nota de calificación, lo que indica que tal modelo es uniforme para todas ellas y propio de la contratación en masa, lo que es objeto de la Ley de Consumidores. 2.º Porque la cláusula penal, contenida en la cláusula "tercera" de la escritura, no puede tener acceso al Registro: a) Porque al prever la escritura la deducción directa, por la cláusula penal, al consignar el "precio pagado", en el momento de ejercitar la resolución, contravienen las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que exigen la "consignación global" de todas las cantidades percibidas, sin deducción de ninguna clase. b) Porque al Registro sólo acceden los derechos reales sobre inmuebles (artículos 1, 1.º, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria, y 7, 9 y 51, 6.º, de su Reglamento), por la cual no pueden tener acceso al mismo la cláusula penal que es obligación entre las partes sin trascendencia real inmobiliaria, según múltiples Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por eso reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado dice que el Registrador, en su función calificadora, está "obligado a un examen minucioso del título para depurarlo de aquellos elementos carentes de los requisitos estructurales necesarios para modalizar el derecho de propiedad... y ello a pesar de estar conectados a otros de indudable carácter real", por eso intentar que accedan al Registro pactos de carácter personal, como los citados, implica pretender que el Registro en España sea de mera transcripción de todo el negocio jurídico, cuando, en base a la función calificadora, es un Registro de inscripción o mero extracto de dicho contrato, lo que tiene contenido real o efectos "erga omnes" c) Porque lo contenido en la cláusula tercera y el apartado b) de la segunda infringen o contravienen la Ley de Defensa de los Consumidores de 19 de julio de 1984, especialmente sus números 2.º, 3.º, 4.º, 5.º y 8.º de la letra c) del apartado 1 del artículo 10, debiéndose aplicar a esta escritura el apartado 2 de dicho precepto. 3.º Porque al configurarse en el documento que el precio, incrementado con los intereses, "por voluntad negocial, constituyen una sola obligación", se

vulneran preceptos fundamentales del sistema jurídico, como el artículo 1.966, 3.º, así como el 1.916, ambos del Código Civil, así como artículos básicos de la Ley Hipotecaria, como el 12, el 144 e incluso los artículos 116 y 157. Asimismo se infringe el artículo 1.884 del Código Civil y la doctrina de la jurisprudencia, que dan un carácter restrictivo a la interpretación del artículo 1.504 del Código Civil, exigiendo un incumplimiento de la obligación principal, grave y obstativo. 4.º Porque al expresarse en la escritura que el precio, incrementado con los intereses, "por voluntad negocial, constituye una sola obligación", esto implica intentar confundir o alterar el contenido de los conceptos básicos del sistema jurídico, el precio y los intereses, pues son conceptos muy diferentes y supone una contradicción con el cuadro de amortización que se deja unido a la escritura, ambos conceptos son distintos (precio e intereses), pues cada uno tiene su régimen jurídico y su causa, siendo el primero el "precio de la finca" y el segundo el "precio del dinero aplazado". Con esto se olvida que las leyes que establecen estos conceptos básicos del sistema jurídico no pueden resultar afectadas por la autonomía de la voluntad de las partes, ya que lo prohíbe el artículo 1.255 del Código Civil. 5.º Porque se vulnera el artículo 327 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, aplicable por analogía, pues el pacto de no indemnizar al comprador cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en la finca vendida por el comprador no puede tener acceso al Registro, por su carácter personal y por ser un pacto que no puede afectar a terceros poseedores. 6.º Porque en virtud de la "tradición jurídica catalana" a que se refiere el artículo 1 de la Compilación, en Cataluña procede interpretar de forma restrictiva el comiso y el pacto de "lex commisoraria", lo que hace impropio la amplitud, tanto de supuestos como de efectos, que pretende dar la escritura calificada. 7.º Por no acompañarse ahora los Estatutos sociales del "Gremi de Venedors de Vehicles a Motor de Barcelona i Provincia". Se puede conseguir la "inscripción parcial" del documento, con el consentimiento a que se refiere el artículo 434 del Reglamento Hipotecario. No procede tomar anotación preventiva de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Extendida esta nota, sólo cabe la subsanación de los defectos o promover contra ella, si se estima procedente, recurso gubernativo, el cual se tramitará conforme lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento, siendo en primera instancia entre el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, y en alzada, si procede, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los plazos señalados por dichos preceptos.-Barcelona, 2 de noviembre de 1990.-El Registrador.-Firmado: Félix Martínez Cimiano.»

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 considerarse por el Registrador que los intereses del precio aplazado no pueden quedar amparados bajo la cobertura del artículo 1.504 del Código Civil, y porque considera que la cláusula penal inserta en ella no es inscribible, dada su naturaleza personal. II. Que la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990 se opone a lo contenido en los defectos uno, tres y cuatro de la nota de calificación. III. Que al defecto segundo de la nota de calificación se opone: a) La doctrina de las citadas Resoluciones, y b) Se acepta la tesis de dichas Resoluciones en cuanto a la consignación total del precio, a los efectos de reinscripción del dominio a favor del vendedor. Pero, a los efectos que aquí interesan, la justa ponderación de los intereses en juego sólo exige la constancia registral, por lo que a la cláusula penal se refiere el párrafo cuarto de la cláusula tercera de la escritura. IV. Que no existe el defecto quinto, puesto que está perfectamente claro que se trata de un pacto interpartes y, por tanto, no tiene por qué reflejarse en el Registro, reflejo que nadie ha solicitado expresamente. V. Que tampoco existe el defecto sexto, puesto que si hay alguna tradición es justamente la inversa, por lo que la alegación de tal defecto no pasa de ser un intento para limitar las instancias del recurso, que ya el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó en cuanto a tal pretensión en auto de fecha 15 de octubre de 1990. VI. Que el defecto séptimo resulta chocante: a) Porque en la intervención de la escritura están transcritos los Estatutos en lo pertinente, y b) Porque el defecto no estaba en la primera nota.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A) Que, como cuestiones previas, hay que señalar: 1.º El presentante del documento no ha dado su conformidad a la inscripción parcial del mismo. 2.º La entidad vendedora no ha interpuesto ningún recurso contra la nota de calificación, por el contrario, en muchas escrituras autorizadas por otros Notarios en que actuaba la misma Caja, como vendedora, los presentantes dieron su conformidad en la inscripción de la escritura, sin constancia alguna de la cláusula penal, y 3.º El recurrente ha dejado pasar el momento procesal oportuno para reputar

bastante de los argumentos de la nota de calificación (artículos 113, 121 y 122 del Reglamento Hipotecario). B) Que en cuanto a los defectos de la nota de calificación hay que significar: I. La escritura vulnera la doctrina de las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, en cuanto a la obligación de consignación previa o simultánea. Que la escritura calificada es de un modelo diferente al que provocó las citadas Resoluciones. La cuestión es muy importante para el funcionamiento del Registro de la Propiedad, y se ha de impedir la inscripción de dicho párrafo en virtud de lo establecido en los artículos 1, párrafo 3 y 38 de la Ley Hipotecaria, pues en caso contrario se provocaría una "aparición jurídica", incumpliendo con ello la Resolución de 4 de julio de 1984. II. Que la escritura, al hablar de consignar el precio, solamente viola la doctrina de las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que exigen consignación de todas las cantidades recibidas por el vendedor. III. Que el cuadro de amortización infringe la doctrina de las Resoluciones anteriormente citadas, puesto que los días y años aparecen sólo expresados en guarismos a pesar de afectar al valor o precio del contrato, los años están incompletos y los meses de los vencimientos, además de incompletos, no vienen expresados en lengua castellana ni autonómica (artículo 25 de la Ley del Notariado y 51 del Reglamento Notarial). IV. Que, según la escritura, los intereses lo son por razón del préstamo. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del contenido del título resulta que el precio aplazado está configurado como un préstamo o crédito con intereses y, por tanto, no pueden garantizarse con condición resolutoria sencillamente porque sería un supuesto de pacto de comiso en el préstamo, lo que no está permitido por la legislación vigente (artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil) y las Resoluciones de 24 de mayo de 16 de septiembre fueron terminantes en pro de la interpretación estricta del comiso. Las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990 tienen diferencias en los supuestos de hecho con la escritura calificada y, por otro lado, en virtud del artículo 4, 2.º, del Código Civil, no se puede aplicar la analogía por ser una ley excepcional el pacto de comiso. V. Que el comiso no es aplicable a los intereses, a pesar de que no se hubiera mencionado el préstamo. El derecho de garantía moderno está en la figura de hipoteca, que surge frente al comiso, porque en ella se satisfacen todos los intereses en juego, con la aplicación del sobrante del crédito a los que tienen derecho a ello. La mayor conflictividad jurídica actual se produce precisamente a través del pacto de «lex comisoriana», que supone un privilegio excepcional para el vendedor. Que en este punto hay que señalar lo establecido en la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 17 de julio de 1965, artículo 19 y las Resoluciones de 20 de mayo, 23 y 26 de octubre de 1987. VI. Que el englobamiento en una sola obligación de precio e intereses supone una contradicción con lo que señala el cuadro de amortización y, además, un fraude de ley. Que el recurrente nada dice sobre este punto en el escrito del recurso. VII. Que en lo referente al carácter restrictivo o excepcional del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, cabe destacar la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1989, y la cláusula tercera de la escritura calificada no son conformes con la interpretación que hace la citada sentencia. VIII. Que hay que entender que si no se hace al artículo 59 del Reglamento Hipotecario dicha interpretación restrictiva es inconstitucional, por tanto, a partir de la Constitución ha de ser muy cuidada la redacción notarial de los contratos que tengan pactos resolutorios explícitos. En este tema hay que destacar la Resolución de 28 de julio de 1988. IX. Que el artículo 1.504 del Código Civil es objeto de una interpretación restrictiva por parte de la doctrina jurisprudencial en un doble sentido: a) Obligaciones que pueden garantizarse con tal artículo: La obligación principal del pago del precio y no las obligaciones accesorias o accidentales (entre ellas, los intereses), sentencias del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1904, 21 de mayo de 1948, 17 de julio de 1950, 7 de julio de 1963, 8 de febrero de 1975 y 4 de mayo de 1982; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de noviembre de 1978, 29 de diciembre de 1982, 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987, y b) Exigencia por el Tribunal Supremo de que el incumplimiento sea grave y obstativo y revele una voluntad deliberadamente rebelde (sentencias citadas anteriormente y las de 21 de febrero y 4 de marzo de 1986, 12 de mayo de 1988 y 2 de junio de 1989). X. Que los extremos de inversión de la carga de la prueba en el artículo 1.504 del Código Civil y consignación, en su caso, a los que se refieren los apartados f) y g) de la nota de calificación, no han sido rebatidos por el recurrente. XI. Que en cuanto a la cláusula penal: a) Vulnera las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990: b) Que es un pacto personal, sin trascendencia real y por tanto no inscribible. Las Resoluciones citadas no entran propiamente a examinar la naturaleza y configuración jurídica de la cláusula penal, sino que reconocen que se trata de un pacto obligacional. Que en el Registro no se inscribe el negocio, sino los derechos reales y pactos de trascendencia real, en virtud de negocio que sirve como título (artículos 1.º, 2.º, 51, 6.º, y 98 de la Ley Hipotecaria y 605 del Código Civil y Resolución de 5 de abril de 1990). Que la cláusula penal referida en la escritura es un pacto meramente obligacional e indemnizatorio, que constituye un mero «crédito escriturario», sin que pueda afectar a terceros, como serían los titulares ulteriores de créditos hipotecarios o de otros derechos reales, y tampoco debe tener preferencia sobre otros créditos escriturarios de fecha anterior, aunque no estén inscritos en el Registro, a pesar de lo

establecido en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria. Que la única forma de garantizar una obligación que tiene que ser objeto de sentencia de condena es con el señalamiento de un «quantum» máximo a través de la hipoteca de seguridad. Que reforzando el carácter personal de la cláusula penal y, por tanto, no inscribible, hay que citar: Los autos del excelentísimo Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fechas 10 de enero y 15 de octubre de 1990, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero de 1988 y 5, 6 y 7 de febrero de 1990, y en cuanto a la labor del Registrador en la depuración de lo personal respecto a lo real, las de 1 de abril y 25 de junio de 1981 y de julio de 1984, 20 de mayo de 1987; c) Que la cláusula penal es inválida por infringir varios apartados del fundamental artículo 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores. Que se revela que las escrituras han sido redactadas unilateralmente por la parte compradora (contratación en masa) en contra de lo declarado en el auto del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de octubre de 1990. Que principalmente se infringe el número 5 del apartado c) del artículo 10.1 y el número 8 del citado artículo 10. Que demostrada la infracción de este precepto es evidente que la calificación registral ha de comprender los preceptos de la referida ley en virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 101 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 10, apartado 4, de la Ley de Defensa de los Consumidores. En este punto hay que destacar las Resoluciones de 7 de septiembre de 1989 y 11 de mayo de 1990. XII. Que el recurrente está de acuerdo con los defectos 5.º y 6.º de la nota de calificación. XIII. Que en el referente al defecto 7.º de la nota se señala lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y párrafo 1.º del artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en informe del mismo y en el auto de dicha Presidencia, de 10 de enero de 1990.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el artículo 434 del Reglamento Hipotecario debe limitarse a aquellas cláusulas o pactos que no desnaturalizan el contrato ni rompe la unidad negocial. Que en varias de las escrituras objeto de los recursos, el Registrador ha extendido dos notas de calificación, con defectos distintos en la segunda respecto a la primera, que hace pensar en la aplicación del artículo 127 del Reglamento Hipotecario, y, por otro lado, ha sido necesaria, a veces, hasta cuatro presentaciones para que el señor Registrador realizara la calificación. Que el problema de la consignación sería más lógico que se planteara una vez producida la resolución. Que del texto de la escritura se infiere que el precio se integra por precio de contado e intereses y, por tanto, no se contravienen tampoco en este punto las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990. Que lo que hay que aclarar es si en la escritura se establece un crédito o un préstamo que son figuras distintas, aunque al Registrador parece que le da igual una u otra figura. Que de la lectura del auto parece que el motivo fundamental que determina la inadmisión del recurso consiste en que no es admisible el pacto por cuya virtud el vendedor, al ejercitar la facultad resolutoria, puede directamente retener la pena, y aunque en el escrito del auto parece que este tema no ha sido objeto de discusión por esta parte, en el escrito del recurso se dice que se aceptan las resoluciones antes citadas.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.504 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria, 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores, de 19 de julio de 1984, y las Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, y 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991.

1. En este expediente se plantean una serie de cuestiones que ya fueron resueltas en las Resoluciones citadas en los vistos, y que, en cuanto a los cuatro primeros defectos, junto al número 6.º, pueden resumirse en estos dos: a) Si los intereses del precio aplazado pueden quedar o no amparados bajo la cobertura del artículo 1.504 del Código Civil, y b) Si es o no inscribible la cláusula penal incluida en la escritura calificada. No se entra en las subcuestiones a que hace referencia el defecto 1. a) y b), al haber sido aceptadas por el recurrente.

2. En cuanto al primer punto, no procede más que reiterar en su integridad la doctrina manifestada por este Centro directivo en las resoluciones indicadas 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. Por otro lado, se hallan perfectamente deslindados entre sí—con todas las consecuencias jurídicas inherentes— el precio al contado, el precio aplazado y la obligación de intereses (véase hecho I) que la voluntad negocial

constituye como una sola obligación integrante de la contraprestación básica del comprador y se aplaza para ser satisfecho en 144 plazos mensuales con un importe unitario igual por mensualidad, excepto el último, 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, o sea, la parte que de las mismas corresponde a amortización de capital y de ésta al abono de intereses, sin que lo que en cada año ha de abonarse por intereses exceda de una anualidad de los mismos, computados mes a mes, sobre el total del capital garantizado. Por otra parte, la norma del artículo 151, 2.º, del Reglamento Notarial relativa al uso de guarismos en letra tiene su excepción en el propio precepto al señalar que no será necesario «cuando constituyan referencia numérica de las fechas y datos de otros documentos», como sucede en este caso, en que se testimonia el cuadro de amortización.

3. Igualmente, en relación a la inscripción de la cláusula penal y de la estipulación por la que el comprador había de abonar, en caso de resolución, una determinada cantidad en concepto de uso y utilización del piso vendido, habrá que estar a lo declarado en las resoluciones tantas veces mencionadas que concluyen en la necesidad de la inscripción registral de tales cláusulas en coherencia con las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos tabulares y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que definen la extensión del asiento inscrito. Únicamente habrá que indicar, en relación con el extremo recogido en el apartado a) del defecto segundo -no recurrido-, la 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 sin que pueda hacerse la deducción directa.

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 este apreciar si las concretas estipulaciones debatidas tienen carácter abusivo conforme a dicha Ley.

5. El defecto 5.º de la nota no ha sido impugnado, y en cuanto al recogido en el número 6, es el propio Presidente del Tribunal Superior de Cataluña -que es a quien en las cuestiones que plantea el Derecho Civil de esta Comunidad Autónoma corresponde dictar la resolución definitiva en estos recursos- el que estima en el auto apelado que corresponde a la Dirección General decidir en este caso porque, en rigor, aunque la nota del Registrador alude a un apoyo en la tradición jurídica catalana, «la base de su argumentación se fundamenta en normas de derecho común».

6. Por último, en cuanto al defecto 7.º -no aportación de los Estatutos sociales de la Entidad compradora-, procede su revocación dado que en la escritura calificada aparecen literalmente transcritos en la parte que afecta a las facultades de quien compareció en su nombre a formalizar la compra pactada.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador en los extremos recurridos.

Madrid, 1 de junio de 1992.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

16208 *RESOLUCION de 1 de junio de 1992, de la Secretaría General de Asuntos Penitenciarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada, dictada en el recurso número 927/1990, interpuesto por don Rafael Bahamonde Pascual.*

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada, el recurso número 927/1990, interpuesto por don Rafael Bahamonde Pascual, contra resolución de la Dirección General de Instituciones Penitenciarias de 13 de marzo de 1990, que desestimó las peticiones formuladas por el recurrente en escrito de 20 de octubre de 1989, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada, ha dictado sentencia de 23 de marzo de 1992, cuya parte dispositiva dice así: «Fallo: Que rechazando como rechaza la causa de inadmisibilidad invocada por la Administración demandada, debe estimar y estima íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Rafael Bahamonde Pascual, contra la resolución dictada, en fecha 13 de marzo de 1990, por la Subdirección General de Personal de la Dirección General de Instituciones Penitenciarias, que desestimó las peticiones formuladas, en escrito de fecha 20 de octubre de 1989, por el recurrente funcionario del Cuerpo Especial Masculino de Instituciones Penitenciarias, con destino en el Centro Penitenciario de Granada, en el sentido de que se dieran las órdenes oportunas al Director del Centro mencionado para que se abstuviera de encomendarle tareas o servicios auxiliares, mecánicos o de trámite administrativo similares a las que se le venían en-

comendando, así como que se cumpliera la legalidad vigente y se le asignara un puesto de trabajo acorde con su categoría funcional y administrativa, que implicara el desempeño directo de tareas y funciones propias de su Cuerpo y, en consecuencia, debe anular y anula los referidos actos administrativos impugnados, por no ser conformes al ordenamiento jurídico, y debe declarar y declara del derecho del recurrente a que por la Administración demandada se cursen las órdenes oportunas al Director del Centro Penitenciario de Granada para que se abstenga de asignar a aquél la realización de trabajos, tareas y funciones que no sean propias del Cuerpo y Grupo administrativo al que pertenece, así como a ser nombrado para puestos de trabajo acordes con su categoría funcional, cuyos cometidos sean los descritos en la Ley 39/1970, de 22 de diciembre, y el Real Decreto 3261/1977, de 1 de diciembre, sin perjuicio de que, en supuestos excepcionales y cuando lo requieran necesidades urgentes del servicio, se le puedan asignar funciones propias de otros Cuerpos de Instituciones Penitenciarias: todo ello sin expreso pronunciamiento en costas.»

En su virtud, esta Secretaría General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I., para su conocimiento y efectos.

Madrid, 1 de junio de 1992.-El Secretario general de Asuntos Penitenciarios, Antoni Asunción Hernández.

Ilmo. Sr. Director general de Administración Penitenciaria.

16209 *RESOLUCION de 8 de junio de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Reiris Alvarez, como Presidente del Consejo de Administración de «Inmobiliaria Módulo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir una escritura de modificación y refundición de Estatutos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Reiris Alvarez, como Presidente del Consejo de Administración de «Inmobiliaria Módulo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir una escritura de modificación y refundición de Estatutos sociales.

Hechos

I

El día 21 de diciembre de 1990, ante el Notario de Madrid don Manuel Ramos Armero se otorgó escritura de elevación a públicos de los acuerdos adoptados por la Junta General de la Sociedad «Inmobiliaria Módulo, Sociedad Anónima», de modificación y refundición de Estatutos sociales. Por lo que aquí interesa, el artículo 2 de dichos Estatutos, de nueva redacción, establece: «El objeto social lo constituye la realización de toda clase de negocios inmobiliarios, en cualquier punto del territorio nacional tanto de promoción de obras como de construcción y reforma de inmuebles, de forma directa o subcontratada, así como la explotación de bienes inmuebles bajo cualquier título jurídico y la enajenación o gravamen de los mismos inmuebles a la constitución sobre los mismos de cualquier derecho real.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones, incluso en Sociedades con objeto idéntico o análogo». Por su parte, el artículo 20.1 de los Estatutos, entre las facultades del Consejo de Administración, con el número 1 recoge la siguiente: «Participar en otras Sociedades constituidas o en período de constitución».

II

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del presente documento por comprender los siguientes defectos que impiden practicarla: En el supuesto previsto en el último párrafo del artículo 6 de los Estatutos el precio de adquisición debe ser el correspondiente al valor real de las acciones, determinado por el Auditor en los términos previstos en el artículo 64 de la Ley de Sociedades Anónimas. La facultad concedida en el artículo 20, 1) a los Administradores deberá limitarse a las Sociedades con objeto idéntico o análogo al de «Inmobiliaria Módulo, Sociedad Anónima» (artículo 2 de los Estatutos, 129 de la Ley de Sociedad Anónimas y 117 del Reglamento del Registro Mercantil). Habiéndose ampliado el objeto social no se acredita la publicación de su anuncio en dos periódicos de gran circulación en la provincia (artículo 150 de la Ley de Sociedades Anónimas y 164 del Reglamento del Registro Mercantil). Y en cumplimiento del artículo