

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19548** *ORDEN de 9 de julio de 1992 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 318.658 interpuesto por don Antonio Barreiro-Meiro Barbero, en nombre y representación de la Compañía «Iria, Sociedad Anónima».*

En el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador don Antonio Barreiro-Meiro Barbero, en nombre y representación de la Compañía «Iria, Sociedad Anónima», contra la Administración del Estado, sobre indemnización por funcionamiento anormal de la Administración de Justicia, la Sección Tercera de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional ha dictado sentencia con fecha 31 de enero de 1991, cuya parte dispositiva dice:

«Fallamos: Que desestimamos el recurso interpuesto por don Antonio Barreiro-Meiro Barbero, en nombre y representación de la Compañía «Iria, Sociedad Anónima», contra la desestimación presunta, por parte del Ministerio de Justicia, de la petición formulada en escrito de 20 de septiembre de 1988, debemos declarar y declaramos que la resolución impugnada es conforme a derecho; sin hacer expresa imposición de costas.»

En su virtud, este Ministerio de Justicia, de conformidad con lo establecido en los artículos 118 de la Constitución; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, y demás preceptos concordantes de la vigente Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto la publicación de dicho fallo en el «Boletín Oficial del Estado» para general conocimiento y cumplimiento en sus propios términos de la mencionada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos. Madrid, 9 de julio de 1992.—P. D., el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

**19549** *RESOLUCION de 29 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 dicha ciudad, a inscribir una escritura de compraventa.*

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 dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

El día 24 de abril de 1990, 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 a Pascual Cubeles, S. A., por el precio y condiciones que en dicho documento se establecen, la finca que en el mismo se describe. En la referida escritura se pacta la siguiente cláusula:

«Primera: El precio de contado de esta venta se fija en 5.729.200 pesetas, al que hay que añadir los intereses por aplazamiento, de las cuales: a) 1.765.174 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 3.964.026 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 93 plazos mensuales, los días 1 de cada mes, desde 1 de mayo de 1990 al 1 de enero de 1998, ambos inclusive, de importe unitario de 65.671 pesetas cada uno de ellos,

excepto el último, que de 65.665 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 dejó unido a la presente escritura. Además en cada uno de los plazos convenidos la Entidad vendedora repercutirá, además el IGTE, que corresponda. Los pagos se harán mediante cargos en cuenta número 73-33 que el comprador mantiene en la oficina 1.358 de la Caja vendedora, quien queda autorizada expresamente para ello.» En la misma fecha y ante el mismo Notario y con el siguiente número de protocolo se autorizó escritura en la que la mencionada Caja vendió la Sociedad compradora otra finca por el precio y condiciones que en este documento se establece y entre ellas:

«Segunda: El precio de contado de esta venta se fija en 2.998.76 pesetas, al que hay que añadir los intereses por aplazamiento, de las cuales: a) 1.413.147 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 cantidad. b) Y el resto de 1.585.618 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 93 plazos mensuales, los días 1 de cada mes, desde 1 de mayo de 1990 al 1 de enero de 1991, ambos inclusive, de importe unitario de 26.268 pesetas cada uno de ellos, excepto el último, que es de 26.349 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 dejó unido a la presente escritura. Además en cada uno de los plazos convenidos, la Entidad vendedora repercutirá además el IGTE, que corresponda. Los pagos se harán mediante cargos en la cuenta número 73-33 que el comprador mantiene en la oficina 1.358 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 determinan 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 ésta misma deberá conceder. El título inscribible será el de vendido 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, es decir, cláusula penal liquidadora del daño y estrictamente penal, la mitad de las cantidades que la parte compradora hubiere 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. 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

Presentadas las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad número 15 de los de Barcelona fueron calificadas con la siguiente nota: «Por haber caducado el anterior asiento de presentación, 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 1.726 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 "a consignación global" previa o simultánea, de las cantidades que el vendedor hubiera recibido del comprador en virtud del contrato resuelto (arts. 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. Y por cuanto, "los testados" o "tachaduras" operadas en el mismo cuadro contravienen lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley de Notariado, ya que al no estar salvadas inducen a error, para cumplir lo antes expuesto en las tan repetidas resoluciones. 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" (art. 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 6.ª del Reglamento Hipotecario (no notarial), que sí alude a la consignación del valor de los inmuebles o el importe de los plazos de los bienes inmuebles, sujetos a condiciones resolutorias. Es de observar que tal referencia posiblemente equivocada se encuentra en doce 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 de la indemnización por el uso y utilización de la finca y 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 (art. 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 indemnización por uso y 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 commissoria", lo que hace impropio la amplitud, tanto de supuestos, como de efectos, que pretende dar escritura calificada.

7.º Porque el pacto de imputación de pagos a que se refiere el párrafo segundo de la cláusula tercera, por ser un pacto de carácter personal, carece de trascendencia real inmobiliaria. 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 ante el Excmo. Sr. 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, 15 de noviembre de 1990.-El Registrador.-Fdo. Félix Martínez Cimiano.»

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que las notas recurridas deniegan 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 1, 3 y 4 de la nota de calificación. III. Que al defecto segundo de las notas de calificación se oponen: 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 del párrafo cuarto de la cláusula tercera de la escritura. IV. Que no

existen los defectos quinto y séptimo, puesto que está perfectamente claro que se trata de pactos 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 linitar 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.

## IV

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

A) Que como cuestiones previas hay que señalar: 1.º El presentante de los documentos no ha dado su conformidad a la inscripción parcial del mismo. 2.º La Entidad vendedora no ha interpuesto ningún recurso contra las notas 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 refutar bastantes de los argumentos de las notas 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. Las escrituras vulneran 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 las escrituras calificadas son 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.º, párrafo 3, y 38 de la Ley Hipotecaria, pues en caso contrario se provocaría una «apariencia jurídica», incumpléndose con ello la Resolución de 4 de julio de 1984. II. Que las escrituras 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 los cuadros de amortización infringen 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 las escrituras, los intereses lo son por razón del préstamo. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del contenido de los títulos 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 y 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.º, 2, 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 comisoria*, 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 1.154 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 negocios que sirve como título (artículos 1.º, 2.º, 51.6 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 las escrituras 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, 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 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 del 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 al no haber sido rebatido por el recurrente el pacto de imputación de pagos, se puede considerar intacta la nota de calificación en cuanto a este extremo y al apartado d) del defecto número 2. Que en el cuadro de amortización aparecen unos «testados» o «tachaduras» que al no estar debidamente salvados, y al no ser rebatido este extremo por el recurrente, basta con citar el artículo 2 de la Ley Notarial.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el 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 las escrituras 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 las escrituras se establece un crédito o un préstamo que son figuras distintas, aunque el 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 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 con el 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.

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, tanto en una como en otra escritura, y se aplaza para ser satisfecho, en ambas, en 93 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, 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 referencias numéricas de las fechas y datos de otros documentos», como sucede en este caso, en que se testimonia el cuadro de amortización, y en cuanto a los meses aparecen claramente reflejados en abreviaturas (1-Apr-90, 1-May-90, 1-Jun-90, etc.) en dicho cuadro sin posibilidad de confusión. No se entra en el examen de la tachadura del primer mes de aplazamiento que figura en el mencionado cuadro -que había vencido al autorizarse la escritura calificada- al no haber sido objeto de impugnación.

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 definan 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.

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.

5. Los defectos 5.º y 7.º de la nota no han sido impugnados, y en cuanto al recogido en el número 6.º, 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».

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

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

Madrid, 29 de junio de 1992.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**19550** RESOLUCION de 10 de julio 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 de Registrador de la Propiedad número 15 de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa.

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 dicha ciudad a inscribir escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El día 13 de junio 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 a doña María Palau Francas, por el precio y condiciones que en dicho documento se establecen, la finca que en el mismo se describe. En la referida escritura se pacta la siguiente cláusula:

«Segunda.-El precio de esta venta se fija en 1.950.000 pesetas, de las cuales:

a) 646.667 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 1.303.333 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 veintiocho plazos trimestrales, los días 1 de cada mes, desde julio de 1989 al 1 de abril de 1996, ambos inclusive, de importe unitario de 69.459 pesetas cada uno de ellos, excepto el último, que es de 69.451 pesetas. En cada uno de los plazos la Entidad vendedora repercutirá 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 2287-45 que la compradora mantiene en la oficina 811 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 esta 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 comprador 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 tres presentaciones sucesivas, se ha presentado nuevamente el docu-