

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FERNANDO ACEDO-RICO HENNING,
PABLO VIDAL FRANCÉS
y FERNANDO CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA

EN LAS CONDICIONES RESOLUTORIAS, LA COBERTURA DEL ARTICULO 1.504 DEL CODIGO CIVIL PUEDE ALCANZAR TANTO AL PRECIO APLAZADO COMO A SUS INTERESES.—DEBE INSCRIBIRSE LA CLAUSULA PENAL, PUES AUNQUE ESTA PUDIERA TENER CARACTER PERSONAL Y SER REFORMADA "A POSTERIORI" POR DECISION JUDICIAL, SE DEBE PROCURAR LA NO DESNATURALIZACION DE LOS INTERESES PARTICULARES CUYA NORMACION EFECTUAN LOS OTORGANTES DENTRO DE LOS LIMITES LEGALES DE LOS ARTICULOS 1.255 DEL CODIGO CIVIL, 2 Y 9 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 7 Y 51 DE SU REGLAMENTO. (RESOLUCIONES DE 5, 6 Y 7 DE FEBRERO DE 1990.)

A) *Hechos.*—I. El día 22 de diciembre de 1988, mediante escritura autorizada por don José Vicente Martínez-Borso López, Notario de Barcelona, la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió una finca urbana a doña María Cuchi Cuchi, que la adquirió por el precio de 5.566.703 pesetas, de las que 566.703 pesetas declaró la vendedora haberlas recibido, y en cuanto al pago de la cantidad restante se estableció lo siguiente: "Y la cantidad restante de 5.000.000 de pesetas se harán efectivas por la parte compradora mediante 143 entregas mensuales, de importe unitario, incluidos intereses en cada una de ellas de 65.671 pesetas y uno, el último, de 65.665 pesetas, incluidos también los intereses. La diferencia entre el montante de las entregas y el precio aplazado, de 4.456.618 pesetas, corresponden a los intereses convenidos, que han sido calculados a razón del tipo del 12 por 100 anual, con amortizaciones, según el sistema francés, de acuerdo con el cuadro de amortización que me entreguen para unir a la primera copia que de la presente se expida. La liquidación de los pagos correspondientes a la cantidad aplazada se efectuará mediante cargos a la cuenta corriente número 34816-95 de la oficina número 900 de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares, para lo cual queda expresamente autorizada la parte vendedora por la parte compradora. Al impago de cualquiera de las cantidades aplazadas se le da el carácter de condición

resolutoria explícita del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. El cumplimiento de la condición facultará a la vendedora para dar por resuelto el contrato, con arreglo a las reglas siguientes: A) Bastará para dar por resuelta la compraventa de la finca descrita el requerimiento de resolución previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, concediéndose a la parte compradora el plazo de quince días naturales a contar de la notificación de la resolución, para hacer efectivas las cantidades adeudadas. B) Transcurrido el citado plazo sin que la compradora haya abonado las cantidades vencidas, más los gastos de requerimiento, quedará resuelta de pleno derecho la compraventa, sin necesidad de nuevo requerimiento, recuperando la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares el pleno dominio y la posesión de derecho de la finca, libre de cualquier carga o gravamen impuesto por la parte compradora. C) El requerimiento resolutorio mencionado podrá hacerse por conducto notarial o judicial, considerándose bien hecha la notificación si se efectúa por cualquiera de las formas admitidas por la Ley, incluso por edictos. D) Para constatar en el Registro de la Propiedad la ejecución y cumplimiento de esta condición resolutoria y, por tanto, la recuperación del dominio de la finca por la Caja vendedora y la nueva inscripción a su favor, a los efectos prevenidos en los artículos 59 y 175, regla sexta, del Reglamento Hipotecario, bastará con presentar copia auténtica del referido requerimiento notarial o judicial de resolución y conminación al pago, y sin que ni de tal acta ni de libros del Registro resulte que la parte compradora haya satisfecho la cantidad aplazada. Asimismo, se acompañará certificación de conforme se ha efectuado la consignación de las cantidades recibidas a cuenta del precio en establecimiento bancario o Cajas de Ahorro oficial para su devolución, en su caso, a la parte compradora, previas las deducciones procedentes de acuerdo con la regla siguiente. E) En caso de resolución, la parte vendedora retendrá la mitad de todas las cantidades ya abonadas, en concepto de pena por incumplimiento, utilización de la finca vendida e indemnización por daños y perjuicios, sin que en ningún caso dicha indemnización pueda superar el 20 por 100 del precio total del departamento objeto de esta venta por cada año transcurrido desde la fecha de la firma del presente contrato. Igualmente, quedarán a favor de la parte vendedora cuantas obras e instalaciones de carácter fijo haya introducido la parte compradora de la finca, sin tener que abonar por ello cantidad alguna. F) Además de las cantidades anteriores, la Caja Vendedora retendrá otra cantidad del total satisfecho por la compradora, en concepto de gastos y honorarios que, en su caso y de cualquier tipo se devenguen por la resolución de la presente transmisión, así como de las acciones correspondientes destinadas al desalojo de los ocupantes que, en su caso, pudieran haber en la finca transmitida. Las expresadas cantidades anteriores se deducirán, en su caso, y directamente por la Caja de los importes consignados de conformidad con el apartado D) anterior, devolviéndose a la compradora el saldo que, en su caso, resultare a su favor”.

II. Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 7 de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: “Suspendida la inscripción del precedente documento porque el cuadro de amortización que se acompaña carece de los requisitos necesarios para ser considerado ‘documento’ al carecer de las firmas de los interesados y de la diligencia o testimonio notarial de coincidencia con el original, por lo que tampoco es posible determinar si es el mismo cuadro de amortización al que alude el Notario autorizante en el apartado B) de la cláusula segunda de la escritura. Dicho cuadro de amortización es fundamen-

tal a efectos de la inscripción de la escritura, puesto que en él aparecen las fechas de vencimiento y las cantidades correspondientes al precio aplazado y a los intereses, y como sólo se consideran inscribibles, a efectos de la condición resolutoria que se pacta en la escritura las cantidades correspondientes al precio y no a los intereses, es necesario que consten especificadas tales cantidades de precio, pues su falta de pago y no la de los intereses es la que dará lugar a la aplicación del artículo 1.504 del Código Civil y del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, y ello ha de resultar de un documento adecuado que lo sería precisamente el referido cuadro de amortización si no fuera porque carece de las firmas y de la diligencia notarial referidas, aunque también podría serlo una escritura complementaria o una instancia firmada por los interesados conforme al artículo 110 del Reglamento Hipotecario con legitimación notarial de firmas o notificada ante el Registrador. Que la parte correspondiente a los intereses del precio aplazados no es inscribible a efectos de la condición resolutoria, se argumenta por lo siguiente: 1.º Porque el artículo 1.504 del Código Civil, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y el artículo 59 de su Reglamento se refieren exclusivamente al 'impago' del precio aplazado y no a los intereses; 2.º Porque no es sólo la letra de dichos preceptos, sino que 'precio' e 'intereses' son dos conceptos diferentes, cada uno con su régimen jurídico y su causa, siendo el primero 'el precio de la finca' y los intereses el 'precio del dinero aplazado'; 3.º Porque el artículo 1.504 del Código Civil en su modalidad de pacto de la *lex commissoria* regulado por el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento es un precepto excepcional, de resolución de contrato, de efectos reales *erga omnes* y de automatismo y autotutela por la vía extrajudicial, que no puede ser interpretado extensivamente; 4.º Porque la legislación hipotecaria sólo permite garantizar la obligación de intereses con efectos reales a través de la hipoteca hasta el límite máximo de cinco años, según resulta del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que no es el supuesto de la escritura, en la que se pactan 143 mensualidades de intereses. Aparte de ello, tampoco son inscribibles los apartados E) y F) de la cláusula segunda, ni las referencias a ellos en la cláusula D), ni la cláusula tercera, pues se trata de una cláusula penal y de estipulaciones personales que carecen de trascendencia real inmobiliaria, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Defecto subsanable el relativo a la distribución de cantidades por el concepto de precio del cuadro de amortización e insubsanables los relativos a las cantidades de intereses, la cláusula penal y demás estipulaciones personales, por ser estos pactos obligaciones que carecen de trascendencia real.—Barcelona, 3 de enero de 1989.—El Registrador.—Fdo.: Jose Manuel García García”.

III. El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó:

1. *Cuestiones previas*.—Que en la nota de calificación se mezclan una serie de conceptos, que afectan tanto a la escritura del pacto de *lex commissoria* como al modo en que se desencadenan sus efectos. De ello que sea necesario hacer una breve exposición del concepto general de la institución y su virtualidad.

2. *Distinción entre la condición resolutoria explícita y la resolución por impago sin pacto “lex commissoria”*.—Que la acción resolutoria del artículo 1.124 del Código Civil es por su naturaleza semejante a la *conditio* y por su fondo de equidad tiene carácter personal. Es una acción de tipo rescisorio. Ello se desprende de la remisión que el citado precepto hace a los artículos 1.295 y 1.298 de dicho Código. Hay que distinguir dos supuestos: 1.º Que no exista acuerdo expli-

cito de que la falta de pago del precio aplazado dará lugar "de pleno derecho" a la resolución del contrato; o 2.º Que exista tal pacto explícito que está permitido por el citado artículo 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria. Sus efectos son muy distintos desde el punto de vista civil y ello con independencia de lo declarado en las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1979 y 26 de enero y 1 de junio de 1987. En el supuesto de condición resolutoria pactada, existente *conditione*, el efecto real de pérdida de dominio por parte del comprador y el efecto resolutorio del contrato se producen automáticamente o de pleno derecho y después, existen unos efectos obligacionales de devolución del precio con sus intereses, por parte del vendedor, la entrega o devolución de la cosa y los frutos percibidos, por parte del comprador. Ello es consecuencia de la naturaleza de la condición, de lo dispuesto en el artículo 1.123 del Código Civil y de la jurisprudencia que interpreta el precepto, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.120 de dicho texto legal. En este punto cabe citar la Resolución de 2 de febrero de 1988 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1986.

3. *Significación de la inscripción en el Registro de la condición resolutoria explícita.*—Que conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y según la doctrina hipotecaria, la inscripción sólo significaría la publicidad de la condición resolutoria explícita, en el sentido de que perjudicaría a los terceros, pero no cambia la naturaleza del pacto de *lex commissoria*, ni sus efectos civiles, o sea, no significa que se convierta en derecho real. A esta idea responde el artículo 59 del Reglamento Hipotecario. Que lo expuesto es independiente a lo declarado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en Sentencia de 12 de mayo de 1988.

4. *Distinción entre la condición resolutoria y la hipoteca.*— Que son instituciones completamente distintas y aun opuestas. Así pues, en la condición resolutoria: *a)* No existe garantía alguna del cobro del precio. Lo que garantiza es la resolución del contrato, si no se realiza el pago; *b)* no existe derecho real alguno; *c)* hay un contrato bilateral, y, consiguientemente, derechos y obligaciones recíprocas entre acreedores y deudores; y *d)* no hay subrogación real. Que en la condición resolutoria los terceros no adquieren ningún derecho directo al precio que debe devolverse, el cual se mantiene dentro de la relación contractual del primitivo comprador y vendedor. De lo contrario, resultaría que por un acto del comprador transmitiendo la finca a un tercero, o incluso sin su voluntad porque un acreedor suyo le embargue la finca sujeta a condición resolutoria, habría quedado perjudicada y modificada la posición del primitivo vendedor, tanto en su aspecto de deudor del precio como de acreedor de la cosa y frutos. Que, como deudor del precio, se encontraría con que el acreedor del mismo ha cambiado sin que le haya sido notificado conforme exige el artículo 149 de la Ley Hipotecaria con la consecuencia de que el pago hecho al primitivo acreedor tiene que ser válido y liberatorio. Sostener lo contrario conculcaría de manera directa los artículos 1.527 del Código Civil, 151 de la Ley Hipotecaria y 176 del Reglamento Hipotecario. Que en la condición resolutoria los terceros tienen un derecho en la mayoría de los casos, concurrente con el que corresponde al vendedor depositante, lo que haría necesario, en todo caso, acudir a la vía judicial. Que en materia de condición resolutoria se inscribe una resolución contractual, y los terceros adquirentes de la finca, los titulares de derechos reales sobre la misma y los embargantes de ella resultan perjudicados por la resolución, y sus derechos deben ejercitarse frente a su deudor, ya el precio haya ingresado en el patrimonio de éste, ya embarguen su crédito al precio, ya ejerciten la pertinente acción

subrogatoria. La pretendida subrogación real u objetiva de la finca por el precio de que habla la Resolución de 2 de febrero de 1988, lo basa en la aplicación de las normas relativas a la hipoteca, entendiendo que se trata de hipótesis similares (arts. 107 y 131 LH y 175.2.^a, 3.^a y 4.^a del Reglamento). Que, desde la posición del acreedor del vendedor, la aparición de terceros no puede modificar su situación.

5. *El artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario.*—Este artículo se refiere a la condición en sentido propio y estricto, y el legislador se ha dejado llevar por el mimetismo con la hipoteca, y puede resultar hasta contradictorio con los artículos 23 de la Ley Hipotecaria y 1.123 del Código Civil. Aquí sí que hay una indudable modificación de la posición del vendedor como acreedor de la entrega de la cosa. El artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario es discordante con la doctrina civil e hipotecaria de la condición y rompe el equilibrio contractual. Que el punto central que deba tratarse es el significado de la expresión “con las deducciones que en su caso procedan” del citado precepto. Dicha expresión sólo puede referirse al pacto entre las partes que module o configure los efectos de la resolución.

6. *La cláusula penal.*—Que se considera que debe inscribirse la cláusula penal: 1) Porque aunque se califique de tal, puede no serlo en sentido estricto, o puede estar mezclada con pacto de determinación de frutos; 2) Porque en el momento inicial no se sabe si el incumplimiento va a ser total o parcial, y si es total no hay facultad moderadora de los tribunales; y en caso de precio aplazado de una compraventa, todos los plazos tienen carácter futuro y pueden ser incumplidos en su totalidad, por lo que se estaría ante un incumplimiento total; 3) Porque es discutible si cabe o no en el concepto de deducciones del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario; 4) Porque cuando el cobro de la cláusula penal se estipula por vía de retención, el vendedor tiene derecho a cobrarse, sin perjuicio de la acción judicial del comprador para que se modere la pena; 5) Porque la cláusula penal forma parte de la compleja relación contractual de compraventa con condición resolutoria y no puede ni debe aislarse con el único argumento de que se trata de estipulaciones personales; destacándose en este punto la Resolución de 30 de enero de 1987. Que independientemente de los efectos que pueda producir la inscripción de la cláusula penal, lo cierto es que si no consta en el Registro se ha escindido en dos partes un negocio jurídico que es único y, aunque se mantenga la tesis de que no hay subrogación de la cosa por el precio, la inscripción hace que los terceros puedan con mayor facilidad ejercitar la acción subrogatoria o incluso conocer la extensión del crédito del comprador, a efectos de su embargo. Por tanto, con mayor razón habría que inscribir la cláusula penal si se entiende que haya esa subrogación, como ha sostenido la Resolución de 2 de febrero de 1988, y 6) Que, por último, debe hacerse constar que cuando las cláusulas penales en las condiciones resolutorias de las compraventas han sido inscritas durante muchos años por miles de Registradores, es indudable que ha sido por alguna razón. En ninguna Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha negado la inscripción de la cláusula penal.

7. *La inclusión de los intereses dentro del concepto de precio.*—Que la cuestión que se discute es si los intereses pueden o no considerarse integrantes del concepto de precio aplazado, a los efectos de la condición resolutoria explícita de los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria. Que la postura negativa la basa el Registrador en cuatro argumentos: a) El primero es un argumento literalista. Los intereses forman parte del precio aplazado, tanto por la propia estructura del negocio jurídico como por la evidente voluntad negocial de

los contratantes; *b)* El segundo argumento no puede tomarse en consideración porque confunde los intereses de un préstamo con los intereses del aplazamiento de pago que, en realidad, constituyen un incremento del precio de la cosa vendida por el hecho de retrasarse su pago; *c)* El tercer argumento tampoco añade nada, porque no se trata de interpretaciones extensivas, sino de fijar el concepto de precio aplazado y de determinar cuál es la voluntad negocial y la contraprestación básica del comprador, y *d)* El cuarto argumento es producto de una confusión entre la condición resolutoria y la hipoteca, pues ya se ha insistido en que la condición resolutoria no garantiza el pago del precio ni de los intereses que forman parte del mismo, sino que asegura la resolución del contrato si no se paga. Que la cuestión de los intereses ha sido resuelta indirectamente por las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987. Que hay que apuntar que los intereses siempre están bajo la cobertura de la condición resolutoria y ello por disposición legal (art. 1.173 CC).

8. *Conclusiones.*—Que a través de una confusión total entre la condición resolutoria y la hipoteca, el Registrador pretende inscribir sólo una parte de la condición resolutoria, consiguiendo con ello: 1) Una monumental inexactitud registral; 2) Una posibilidad clara de fraude por parte del comprador, pues al no estar los intereses cubiertos por la condición resolutoria, bastaría con pagar sólo la parte del precio de cada uno de los plazos, dejando impagados los intereses, para enervar el posible ejercicio de la condición resolutoria, dejando reducida la actuación del vendedor al ejercicio de acciones meramente personales, que no le dejen a cubierto de los actos de disposición realizados por el comprador; 3) Un agravamiento de la postura sustantiva y procesal del vendedor, y 4) Una minoración de los derechos de los terceros, que confían en el contenido del Registro, el cual sólo publica parte de la realidad.

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

1. *Observación preliminar.*—Que se hace constar que los dos temas fundamentales que plantea el recurrente (intereses del precio aplazado y cláusula penal) y que aparecen como defectos en la nota de calificación, han sido ya resueltos con anterioridad en virtud de sendos recursos gubernativos que se interpusieron contra otras notas calificadoras del Registro número 7 de los de Barcelona; efectivamente: *a)* En cuanto a los intereses del precio aplazado el auto del excelentísimo Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona, de 1 de marzo de 1987, desestimó el recurso interpuesto por el Notario don José Villaescusa Sanz y confirmó la nota del Registrador en el sentido de que los intereses del precio aplazado no están comprendidos en la letra del artículo 1.504 del Código Civil, y *b)* Por lo que se refiere a la inscribibilidad de la cláusula penal, la calificación negativa está confirmada por la Resolución de 19 de enero de 1988, que reitera otras muchas en el mismo sentido. Que en el hecho anterior es significativo por sí solo para la desestimación de recurso.

2. *Observaciones sobre el escrito del recurrente.*—1) Que pretende que en el Registro se inscriban también derechos personales y obligacionales; pero hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 1 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento, que constituye un principio básico de la legislación hipotecaria española; 2) Que considera que la condición resolutoria en garantía del precio aplazado no es una garantía de éste, sino de la resolución. En el artículo 1.504 del Código Civil lo que se busca es que se pague el precio, la resolución es el remedio ante el impago, no el fin en sí mismo; 3) Que pretende que preceptos

como el artículo 1.173 del Código Civil, sobre imputación de pagos, que tienen efectos meramente obligacionales entre partes, tengan eficacia de garantía respecto a terceros, con el absurdo de que por esa vía se podría dar cobertura real a una multiplicidad de obligaciones, en contra del artículo 1.257 de dicho Código. Además, sería una interpretación en fraude de ley, y así lo han resuelto las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987; 4) Que no tiene en cuenta que el citado artículo 1.504 es de interpretación estricta, pues constituye una excepción a la prohibición de los pactos de comiso a que se refieren los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil; 5) Que atribuye a la nota de calificación la confusión entre hipoteca y condición resolutoria, cuándo es dicha nota la que parte de esa diferenciación a efectos de los intereses, siendo el recurrente el que pretende que se garanticen los intereses como si se tratase de una hipoteca del artículo 12 de la Ley Hipotecaria; 6) Que confunde los conceptos de precio e intereses, que son conceptos jurídicamente diferentes en su naturaleza y efectos, y se les aplican normas distintas, y 7) Que se preocupa por la protección de la parte vendedora, olvidando la protección que también merece la parte compradora.

3. *Sobre las conclusiones del recurrente en su escrito de recurso.*—Que en dichas conclusiones el Notario recurrente usa palabras grandilocuentes, que no tienen ninguna argumentación ni desvirtúan jurídicamente la nota calificatoria, que está respaldada por argumentos jurídicos y por autos de Resoluciones que la han confirmado. Que parece no comprender lo que es el Registro de la Propiedad en España y pretende que en él se inscriba la totalidad de la escritura, prescindiendo de la distinción entre pactos de trascendencia personal (cláusula penal) y pactos de trascendencia real (pacto de la *lex commissoria* del art. 11 LH). Que no se está ante ningún fraude, sino ante la aplicación de los preceptos legales y que de haber fraude únicamente habría “fraude de ley” en la interpretación que propone el recurrente, preocupándole sólo la parte vendedora. Que no hay minoración de derechos de terceros por parte de la nota calificadora, porque a éstos no les interesa ni les perjudica lo que no se inscribe, es decir, los derechos personales. Que el recurrente equivoca la realidad con la escritura.

4. *El defecto del cuadro de amortización.*—Que con posterioridad a la nota, el Notario recurrente ha añadido con fecha de 26 de abril de 1989, un testimonio relativo al cuadro de amortización. Que éste vuelve a olvidarse de los preceptos legales y, concretamente, del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento.

5. *El defecto relativo a los intereses del precio aplazado.*—Hay que desarrollar las razones que se señalan en la nota calificadora: En cuanto a la primera, que hay razones de fondo para que el legislador no haya incluido los intereses en los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Respecto a la segunda, que en el presente caso los intereses no han sido considerados como precio, pues ni resulta así de la escritura ni ha sido la voluntad de las partes convertirlos *contra natura* en precio; por tanto, hay una clara voluntad diferenciadora entre los supuestos de “precio” e “intereses”, basta con examinar la cláusula segunda de la escritura. Que lo único que se infiere es la pretensión en el negocio, una vez diferenciados los conceptos, de aplicar a ambos una norma, como es el pacto de la *lex commissoria*, que sólo está previsto para el precio y no para los intereses. Hay dos tipos de voluntades: La clara voluntad de diferenciar los conceptos entre precio e intereses y, por otro lado, la pretensión ilegal por vulneradora de la normativa legal (arts. 1.504, 1.859 y 1.884 CC) de equiparar los efectos de esos distintos supuestos de hecho. En virtud de lo ex-

puesto, hay que profundizar en la diferencia entre dichos conceptos en la legislación vigente: a) Precio e intereses son dos instituciones jurídicas diferentes, cada una con su régimen jurídico y su causa. La nota calificadora tiene su fundamento en básicas razones de Derecho civil y de Derecho hipotecario, y en las Resoluciones de 24 de marzo y de 16 de septiembre de 1987. El principio general de que no puede ser tratado "igual" lo que por naturaleza y efectos es "desigual", tiene aplicación aquí. b) Los elementos esenciales que constituyen la causa de las obligaciones recíprocas explican los efectos resolutorios de los contratos; y así, de la llamada resolución normal, ya de por sí excepcional, la del artículo 1.124, pasamos a la "resolución excepcional del llamado pacto *lex commissoria*", del artículo 1.504, entonces se explica todavía más que el legislador, de acuerdo con toda la tradición histórica y evolutiva del precepto, se haya referido exclusivamente al "precio aplazado" y no a los "intereses" ni a otros elementos accesorios, que nada tienen que ver con la obligación principal, si no es por esa vía accesorio, que en ningún caso puede justificar el efecto drástico y desproporcionado de la "resolución", existiendo el medio jurídico normal de la acción de cumplimiento. En cuanto a la tercera, la excepcionalidad del artículo 1.504 del Código Civil deriva de los siguientes aspectos: a) Se trata de un supuesto de comiso, excepción de lo dispuesto en los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil. Hay que señalar lo establecido en las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987, que se pueden considerar como definitivas en contra de que se extienda el supuesto del artículo 1.504 del Código Civil a supuestos distintos del precio aplazado y, concretamente, a prestaciones accesorias, entre las que están los intereses de dicho precio. b) Se trata de un supuesto de "resolución de contrato". En el Código Civil tenemos dos clases de resolución, la del artículo 1.504 de antiguos precedentes en el Derecho romano y en las Partidas, referida exclusivamente al impago del precio aplazado y no a los intereses ni a las prestaciones accesorias; y, por otro lado, la resolución del artículo 1.124 procedente del Derecho francés, que tiene precedente en el Derecho canónico, que sólo se aplica a las obligaciones recíprocas de carácter principal y no a obligaciones accesorias, según apreciación de los Tribunales. Una y otra tienen carácter excepcional. Que la obligación de intereses no cabe en principio en ninguna de las dos categorías de resolución; si bien tratándose del artículo 1.124 podría plantearse la posibilidad, según los casos, de qué tipo de prestaciones incluye, pudiendo el Juez apreciar en casos probados de mala fe y dolo la existencia de incumplimiento de la obligación a efectos de dicho artículo; pero en el supuesto del artículo 1.504, no hay duda de que sólo se refiere al impago del precio aplazado. c) La segunda razón de excepcionalidad del pacto comisorio del artículo 1.504 consiste en sus efectos reales *erga omnes*. De modo excepcional, el legislador ha permitido en la reforma de 1944-1948 el acceso al Registro de la llamada "condición resolutoria explícita" del pacto comisorio del artículo 1.504 del Código Civil sólo por lo que se refiere al precio aplazado y a las diferencias en permutas y adjudicaciones en pago; pues a través de dicho pacto, el impago y la resolución alcanzan "efectos reales" *erga omnes* que de otro modo no tendrían. Que el fundamento legal del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, desde la perspectiva del Código Civil, está en el artículo 1.537 del mismo. Por tanto, pretender la inscripción de la condición resolutoria respecto a intereses sería dar efecto real a obligaciones personales entre vendedor y comprador que no pueden afectar a tercero, porque respecto a ellas el contrato opera únicamente como fuente de obligaciones y no como título real ni como condición resolutoria explícita. d) El pacto de *lex commissoria* es también excepcional, teniendo en cuenta el automa-

tismo con que opera desde el punto de vista registral y la autotutela del vendedor por aplicación de los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento. Que según el Tribunal Supremo, la autotutela ha de ser interpretada con carácter restrictivo (SS. de 7 de febrero de 1959 y 4 de mayo de 1982). Que también es muy importante la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 1978. Que todo ello obliga al intérprete a delimitar el supuesto específico del artículo 1.504 y 11 de la Ley Hipotecaria estrictamente al impago del precio aplazado en el tiempo convenido. En la delimitación del supuesto del citado artículo está la posibilidad de existencia o no del pacto de la *lex comissoria* como institución autónoma. Si se amplía a conceptos diferentes y accesorios del principal concepto de impago del precio aplazado no se justifica en modo alguno que exista la norma hipotecaria, con su automatismo y la autotutela, ya que entonces habría que reconducir todos los supuestos al artículo 1.124 del Código Civil que exige intervención judicial, apreciación de la culpa que aleja totalmente el supuesto del marco hipotecario de la resolución de efectos reales y automáticos; por otra parte, la devolución o consignación de cantidades por parte del vendedor cuando ejercite la resolución se refiere al precio percibido, ya que los intereses se corresponden con los frutos; y en cuanto a ellos, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 1.120 del Código Civil; por tanto, si el vendedor al ejercitar la facultad de resolución tuviera que consignar o devolver los intereses, lo único que le quedaría es una acción de reclamación de intereses por la vía ordinaria, mientras el comprador habría percibido los frutos de la cosa. En la escritura objeto del recurso se excluyen de consignación los intereses, y esto demuestra que, desde la perspectiva de las partes otorgantes, precio e intereses son conceptos distintos y que estos últimos no entran en el supuesto del artículo 1.504 del Código Civil. e) Referencia a la imputación de pagos de pagos al artículo 1.173 y en relación con el 1.504, 1.859 y 1.884 del Código Civil. Las Resoluciones de 24 de marzo y 16 de septiembre de 1987 dicen lo contrario de lo expuesto por el Notario recurrente, que el convenio de imputación de pagos no puede vulnerar el artículo 1.504 del Código Civil ni la prohibición de pacto comisorio. Que respecto a la alegación que el Notario hace del artículo 1.173 del Código Civil, hay que hacer las siguientes observaciones: 1) Que es extraño que se alegue el citado precepto cuando, en este caso, la escritura contiene un pacto del que resulta que en cada entrega mensual hay una parte de capital y otra de intereses que se especifica detalladamente en el cuadro de amortización, de donde se desprende que no estamos ante el supuesto del artículo 1.173, que es aquel en que se pagan primero los intereses y después el capital; 2) Que, en todo caso, dicho precepto es una norma de imputación de pagos y no una norma específica de cobertura de los intereses por la condición resolutoria; 3) Que, por ello, cuando el vendedor pretenda aplicar el comiso de la finca por falta de pago, el comprador, alegando los artículos 1.504, 1.859 y 1.884 del Código Civil, pueden pagar, para evitar el comiso, la parte correspondiente al precio, que ha de venir señalada en los correspondientes vencimientos mensuales, y el impago de la parte de intereses determinará otras consecuencias. Que el recurrente olvida que la imputación de pagos es un problema meramente obligacional, de efectos personales; los artículos 1.172 al 1.174 del Código Civil, sobre imputación de pagos, están incluidos en el capítulo de las obligaciones y los convenios sobre dicha imputación sólo tienen efecto entre las partes contratantes y sus herederos, en virtud del artículo 1.257 del Código Civil; y por otra parte, la imputación de pagos nada tiene que ver con las garantías reales del pago. Que el recurrente desconoce: 1) Que no se puede confundir la imputación de pagos con

la garantía prevista por la Ley sólo para determinada obligación (precio) y no para otras. Lo contrario sería una interpretación en fraude de ley; 2) Que la imputación de pagos sólo tiene efecto entre las partes por ser de carácter personal, pero no tiene ninguna eficacia en instituciones que tienen acceso al Registro y que van a producir efectos respecto a terceros, como es el caso del artículo 1.504 del Código Civil, a través del 11 de la Ley Hipotecaria. En este punto hay que señalar la Resolución de 23 de octubre de 1987, y 3) Que el artículo 1.173 es inaplicable en el presente caso, desde el momento en que las propias partes han hecho un convenio en el que prescinden del citado precepto, pues los pagos no se hacen imputándolos primero a los intereses y luego al capital, sino que se pactan 143 entregas mensuales, en cada una de las cuales hay una cantidad concreta de precio y otra de intereses. En lo que concierne a la cuarta, la legislación hipotecaria sólo permite garantizar la obligación de intereses a través de la hipoteca, pero sólo hasta el límite máximo de cinco años y, por tanto, no puede pretenderse garantizar por la vía de la condición resolutoria intereses de más de cinco años. Que las consecuencias de aplicar la condición resolutoria a los intereses llegarían a resultados totalmente contrarios a los pretendidos por el legislador con el pacto comisorio, que es el de garantizar el pago del precio aplazado, dada la naturaleza e importancia del mismo, que no se produce respecto a otras obligaciones que tienen sus propias vías de exigibilidad y de garantía. Que toda la nota calificadora está teñida de la diferenciación entre hipoteca, que admite garantizar los intereses y condición resolutoria, que no admite garantizar los intereses. Que en lo que sí hay confusio namismo es en la opinión del recurrente cuando pretende construir el pacto de la *lex commissoria* ajeno a la idea de garantía, siendo que ésta es precisamente la base causal del pacto, hasta tal punto que si no es una garantía no es nada, ya que el propósito negocial del vendedor y comprador es garantizar el pago del precio aplazado y no "resolver el contrato". Y en este sentido se manifiestan los artículos 156 del Reglamento del Registro Mercantil; 52 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, sobre viviendas de protección oficial; 7, número 3, del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 3454/1981, de 29 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo y de 16 de septiembre de 1987. Que, por tanto, hay garantía del pago del precio, aunque sea distinta de la hipoteca, que tiene efectos reales por aplicación del artículo 11 de la Ley Hipotecaria; es una facultad o derecho potestativo, e incluso inscribible, la transmisión del derecho del vendedor, según ha señalado la Resolución de 17 de enero de 1933; y, por último, se da la subrogación legal como en la hipoteca, según las Resoluciones de 2 y 4 de febrero de 1988.

6. *La cláusula penal.*—Que la nota calificadora deniega la inscripción de la cláusula penal y de estipulaciones personales por carecer de trascendencia real inmobiliaria, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que el recurrente interpone recurso contra esta cuestión a pesar de haber sido ya resuelta por la Dirección General. Que por ello se impone establecer las siguientes precisiones; 1) la cláusula penal es de efectos personales totalmente extraños al Registro de la Propiedad, a diferencia del pacto de *lex commissoria* del artículo 1.504 del Código Civil que es de efectos reales; 2) la obligación de indemnización resultante de la cláusula penal es totalmente diferente de pago de precio; 3) la indemnización de daños y perjuicios derivada de la cláusula penal se mueve bajo el principio de incumplimiento culpable; 4) se impone concretar y recapitular adecuadamente las diferencias entre el supuesto

del artículo 1.124 y el del artículo 1.504 para interpretar acertadamente el pacto de la *lex commissoria* en sus efectos registrales; 5) la naturaleza del pacto de la *lex commissoria* del artículo 1.504 y de la situación resultante exigen la devolución de cantidades y consiguiente consignación de las mismas, de reinscripción del dominio a favor del vendedor; 6) el artículo 1.504 manifiesta sus efectos desde la perspectiva de la autotutela que, como excepción dentro del sistema, impone una interpretación restrictiva; 7) la frase relativa a "las deducciones que en su caso procedan" de la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario no se refiere a la eficacia extrajudicial de la cláusula penal, como pretende el recurrente, y 8) que la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 17 de septiembre de 1987 y 19 de enero y 2 y 4 de febrero de 1988, confirma la nota calificadora.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste y en lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de 19 de julio de 1984, de Defensa de los Consumidores.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en ningún momento se ha pretendido que la cláusula penal esté cubierta por la condición resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil, por lo que está de más cualquier distinción entre ambas. Lo que se sostiene es que la cláusula penal debe constar también en el Registro. Si se inscribe el precio aplazado es inevitable inscribir la cláusula penal, porque forma parte del entramado jurídico de obligaciones personales y lo contrario puede inducir a error a terceros. Que no es cierto que se llegue a la no inscripción de la cláusula penal en virtud de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Todas las Resoluciones citadas por el Registrador, así como el auto, tratan de cláusulas penales en el momento de su efectividad, pero nunca se ha planteado ni resuelto directamente su inscribibilidad. Que la alegación de la Ley de Defensa de los Consumidores es totalmente improcedente y nada tiene que ver con el objeto del recurso. Que respecto a los intereses incluidos en el concepto de precio, es claro que no puede decirse que se trate de una consecuencia accesoria del precio, en base a lo establecido en el artículo 1.173 del Código Civil.

B) *Fundamentos de Derecho*.—Vistos los artículos 1.124, 1.255 y 1.504 del Código Civil; 11 de la Ley Hipotecaria; 59 y 175 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1982, 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 2 y 4 de febrero de 1988.

1. La primera de las cuestiones planteadas en el presente recurso hace referencia a la posibilidad de extender la cobertura de la cláusula resolutoria, prevista al amparo del artículo 1.504 del Código Civil, a los intereses estipulados como consecuencia del aplazamiento de parte del precio de la compraventa realizada. Sostiene el Registrador que puesto que el artículo 1.504 del Código Civil sólo contempla la estipulación resolutoria por falta de pago del precio, y el artículo 1.501 diferencia entre el concepto precio y el de intereses, aquella garantía no puede extenderse a la cobertura de estos últimos. Dicha conclusión no puede, sin embargo, aceptarse: a) El silencio del artículo 1.504 del Código Civil acerca de los intereses por sí solo no puede estimarse como prohibitivo cuando la regla general es precisamente la contraria, esto es, la de permisión de lo no

prohibido (art. 1.255 CC). *b)* Por otra parte, las normas legales se dictan en consideración a un contrato-tipo y como en la estructura típica de la compraventa el precio es la contraprestación exclusiva del comprador (art. 1.445 CC), es coherente la restricción del artículo 1.504 del Código Civil al impago del precio —máxime cuando en la previsión legal el aplazamiento por sí solo no se reputa retribuido (art. 1.501.1, en relación con el 1.755 CC)—; pero ello no quiere decir que las variaciones del concreto negocio celebrado respecto del tipo legal considerado no hayan de merecer la misma protección jurídica. Si alguna conclusión al respecto puede deducirse del artículo 1.504 del Código Civil —que, dictado para el contrato oneroso paradigmático, es aplicable a figuras afines, expresamente (arts. 1.541 CC y 11.II LH) o por analogía (cfr. art. 4.1.º CC)— es la de la licitud de la previsión resolutoria explícita cuando se quiebra el equilibrio patrimonial inherente a la concreta operación realizada dentro de los límites legales.

2. Cuando la compraventa se realiza pactando el aplazamiento del pago del precio y la retribución de los intereses, no quiebra por ello la unidad negocial de la operación concluida; no cabe hablar de un contrato de venta al contado seguido de un acuerdo accesorio desligado causalmente del anterior, por el que se conviene el aplazamiento del pago a cambio de un interés; el negocio es único y se halla trascendido en su globalidad por el elemento plazo; el plazo retribuido configura sustancialmente el equilibrio económico y jurídico de la operación y repercute sobre todos sus aspectos y consecuencias; no cabe entender que en la consideración de las partes el vendedor quedará compensado del sacrificio patrimonial que le supone desprenderse de la cosa por el pago del importe al contado, cualquiera que sea el momento en que se realice, y que el incumplimiento del resto es irrelevante a tal efecto; el sacrificio equilibrador del comprador viene definido en un doble aspecto cuantitativo y temporal: efectuar una serie de pagos sucesivos en las fechas fijadas, y el que en cada uno de éstos puedan distinguirse conceptualmente dos partes, capital e intereses, en función de la fijación del importe al contado, no enturbia el hecho de que sólo el pago total procura la satisfacción esperada por el vendedor como determinante de su voluntad negocial. Que la repercusión de la variación temporal introducida en la posición del comprador, respecto a la hipótesis de venta al contado, introduzca una obligación nueva junto a la típica, no determina necesariamente la accesoriidad y minusvaloración jurídica de aquélla; ello ni sería conforme con la voluntad de las partes en el negocio celebrado ni se armoniza con la significación económica del tiempo en las obligaciones pecuniarias en las que la modificación del vencimiento comporta generalmente la alteración del *quantum*.

3. El otro tema debatido hace referencia a la inscribibilidad de la cláusula penal prevista para el caso de resolución, la que es negada por el Registrador por tratarse de estipulaciones personales carentes de trascendencia real. La cuestión, sin embargo, dista de ser sencilla; dada la unidad negocial configurada en concordancia con la finalidad práctica perseguida, la supeditación del efecto restitutorio real al simultáneo cumplimiento de cierto contenido obligacional, así como la posible actuación extrajudicial del supuesto y la hipotética aparición de terceros interesados, se produce una íntima conexión entre las varias estipulaciones integrantes, de modo que la eficacia plena de cada una de ellas no puede determinarse aisladamente sino en conjunción con las restantes; por ello, la plasmación registral del negocio no puede realizarse exclusivamente en función de la naturaleza básica, real u obligacional, de cada una de sus estipulaciones, sino que junto a este criterio ha de procurar la no desnaturalización de la auto-

normación de los intereses particulares efectuada por los otorgantes dentro de los límites legales (arts. 1.255 CC; 2 y 9 LH, y 7 y 51 RH).

4. Dos consideraciones han de tenerse presentes: *a)* Cuando los bienes vendidos están sujetos a condición resolutoria explícita, el reconocimiento registral de la resolución operada extrajudicialmente y la consiguiente reinscripción a favor del vendedor presupone la previa o simultánea consignación de las cantidades que éste hubiera recibido del comprador por virtud del contrato resuelto (cfr. arts. 1.124 y 1.295 CC). *b)* Si los bienes recuperados se hallaban afectos a cargas o gravámenes constituidos en el tiempo intermedio, o si los bienes han pasado a un tercer adquirente, la resolución comportará que los derechos que antes de la resolución convergían sobre el bien rescatado pasen a recaer ahora, por subrogación real u objetiva, sobre las cantidades adeudadas, pues la adquisición de estos derechos sobre el bien no tenía otro condicionamiento que el estipulado para servir el interés a que responde el derecho potestativo del vendedor, si la acción resolutoria tuviera sólo su natural alcance personal, es lógico que las condiciones de la resolución hubieran de cumplirse en relación con la otra parte de la relación jurídica, el comprador, pero cuando a la posible acción resolutoria por pacto explícito se le confiere eficacia real, es lógico también que para la efectividad de ésta se tengan en cuenta los intereses de los que participan en la titularidad del bien, y que, satisfecho el interés del vendedor en el precio que éste devuelve y hechas las detracciones que procedan según el contrato, tengan prevalencia los que por la resolución quedan desprovistos del bien objeto de sus derechos, como se desprende del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario y de otros muchos preceptos que regulan situaciones análogas. Lo que no cabe concluir es que el efecto subrogatorio se produzca respecto de todas las cantidades consignadas por el vendedor para obtener la reinscripción a su favor, la consignación global es únicamente presupuesto de la operatividad registral de la resolución, precisamente porque se realizó extrajudicialmente, pero no implica que pertenezcan al comprador en su integridad y de modo definitivo todas esas cantidades; por consecuencia de las previsiones contractuales estipuladas, debidamente actuadas judicialmente, el derecho del comprador puede quedar reducido por la misma ley del contrato a una parte de aquéllas, y será exclusivamente dicha parte la que quedará afecta a las cargas o gravámenes recaentes sobre el bien rescatado que deban extinguirse al operarse la resolución o la que, en otro caso se integrará indiferenciadamente en el patrimonio del comprador para servir de garantía a sus acreedores.

5. Ciertamente, como a efectos registrales es suficiente con la consignación global para la reinscripción a favor del vendedor y ésta no quedará afectada por el resultado de la decisión judicial sobre el porcentaje de lo devuelto que corresponda legítimamente al comprador o a sus sucesores en la titularidad del bien rescatado, podría invocarse la no necesidad de constatación tabular de la cláusula penal estipulada. Mas no puede ignorarse que tal omisión produciría una innegable ambigüedad sobre el alcance del mecanismo subrogatorio implícito en la resolución, respecto de los posibles adquirentes posteriores del dominio o de un derecho real sobre el bien resoluble; éstos desconocerán si ese silencio registral implica la definitiva extensión de sus expectativas subrogatorias a todas las cantidades abonadas por el comprador o si, por el contrario, habrán de atenerse en cuanto a dicho extremo al concreto contenido contractual estipulado. Por todo ello, y habida cuenta de las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que definan la extensión del derecho inscrito (arts. 9.2.º

LH y 51.6.º RH), debe mantenerse la consignación registral de las cláusulas penales que acompañan a las previsiones resolutorias explícitas.

6. Los principios de determinación y de legalidad sí imponen, en cambio, que se reflejan con exactitud en la inscripción las fechas de todos los vencimientos mensuales y las cantidades que en cada vencimiento corresponde a principal y a intereses, datos que deben constar auténticamente, lo que no ocurriría al tiempo en que se formula la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto presidencial y la nota del Registrador, salvo en cuanto acusan que, al tiempo de la calificación, no constaba en la escritura ni en otro documento auténtico las fechas de todos los vencimientos mensuales ni las cantidades que en cada vencimiento corresponde a principal y a intereses.

C) *Comentario.*—Estas tres resoluciones DGRN, que resuelven una serie de cuestiones sobre los intereses del precio aplazado y sobre las cláusulas penales en relación con el Registro, dejan también una serie de “cabos sueltos”, que han de merecer una crítica negativa en este primer encuentro espontáneo con tales resoluciones, sin perjuicio de que se haya de volver sobre ellas después de una mayor meditación acerca de los temas resueltos.

El resumen de la doctrina de las resoluciones es el siguiente:

A) Respecto a si puede pactarse condición resolutoria explícita en garantía no sólo del precio aplazado sino también de los intereses en base a los artículos 1.504 del Código Civil, 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento Hipotecario, las resoluciones entienden que ello es factible. En este aspecto se revoca la nota calificadora y el auto presidencial que la había confirmado. Pero tampoco se atiende al argumento del Notario recurrente derivado del artículo 1.173 del Código Civil sobre imputación de pagos, que implicaba una confusión entre aspectos obligaciones de la imputación de pagos y aspectos reales de la condición resolutoria explícita. En cambio, se acepta la unidad negocial y causal de precio e intereses, no considerando como prestaciones accesorias estos últimos, y entendiendo aplicable a los mismos el artículo 1.504 por analogía. Pero la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1975 confirmó una sentencia de la Audiencia que interpretó que el artículo 1.504 del Código Civil no se aplica a los intereses, señalando que debe prevalecer la interpretación dada por los Tribunales de instancia sobre la particular e interesada de los litigantes, a menos que se pruebe que es absurda, ilógica o contraviene un precepto de ley, *lo que aquí no ha sucedido*.

Ahora bien, no es sólo el artículo 1.504 del Código Civil el que se refiere al precio aplazado, sino también el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y el artículo 59 del Reglamento Hipotecario. Hay que tener en cuenta que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario establece un procedimiento extrajudicial de reinscripción, de carácter automático, que es excepcional dentro del sistema y que algún autor ha dudado de su constitucionalidad (Mezquita del Cacho). Ante esta situación, no ya sólo del artículo 1.504 del Código Civil, sino del artículo 59 del Reglamento Hipotecario —aludido expresamente por el Registrador en su nota y en su informe— ¿es adecuado extender más allá de sus términos literales el procedimiento de reinscripción del artículo 59 del Reglamento Hipotecario? La ampliación de supuestos del artículo 1.504 del Código Civil puede ser discutible a la vista de la jurisprudencia existente sobre la correlación y unificación interpretativa —en varios aspectos— de los artículos 1.504 y 1.124 del Código Civil, que

permite al Juez determinar si procede o no la resolución del contrato. Pero hacer una interpretación extensiva del procedimiento del artículo 59 del Reglamento Hipotecario parece exagerado, pues deja fuera de la tutela judicial una serie de problemas que se plantean en toda Resolución de contratos, permitiendo la reinscripción por causas distintas de las previstas legalmente. Además, el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y el 59 del Reglamento Hipotecario cuando aluden al "precio", ¿han querido comprender también los intereses, cuando para la Ley Hipotecaria son conceptos totalmente diferentes? O sea que, aunque desde el punto de vista civil, el impago de intereses podría dar lugar a una Resolución de contrato por incumplimiento de obligaciones, es más discutible permitir la reinscripción automática a favor del vendedor por el impago de intereses. Supóngase que el comprador consigna todas las cantidades del precio y decide no pagar los intereses. ¿Cabría en ese caso aplicar el procedimiento extrajudicial de reinscripción a favor del vendedor? No se discutía en el caso solamente el problema del artículo 1.504 del Código Civil, sino la aplicación del procedimiento extrajudicial del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, y en este aspecto, las resoluciones DGRN dejan este primer "cabo suelto", sin ninguna argumentación al respecto. Sobre todo teniendo en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1989, que considera que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario es de interpretación restrictiva. Por eso, algunos Registradores en la práctica inscribían la condición resolutoria en garantía del precio aplazado y de los intereses, pero con la modalidad de que respecto a estos últimos no se inscribía el procedimiento del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, con lo que, el vendedor habría de acudir a la vía judicial, que es el procedimiento normal para quien pretenda la resolución de un contrato. Recuérdese, por ejemplo, la resolución DGRN de 13 de febrero de 1923 en relación con la revocación de donaciones por superveniencia de hijos, que entiende que no basta acreditar el nacimiento del hijo para provocar la cancelación de la inscripción de donación, sino que, cuando el donatario se resista a devolver la cosa donada, hay que interponer la correspondiente demanda ante los Tribunales de Justicia.

Otro "cabo suelto" de las resoluciones DGRN que se comentan es el problema del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. El Registrador había señalado el defecto en la nota calificadora. El Notario alegó que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria no era aplicable porque la condición resolutoria no garantiza el pago sino la resolución del contrato. En el informe del Registrador se insiste en que la condición resolutoria es una garantía del pago y en que no se pueden sobrepasar los límites de garantía temporal que la Ley Hipotecaria señala para intereses respecto a terceros en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Pues bien, las resoluciones DGRN pasan en completo silencio este problema del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Esto deja abiertos una serie de interrogantes. Supóngase que en ejecución de hipoteca queda un sobrante para acreedores posteriores, y entre los titulares de asientos posteriores hay otra hipoteca en garantía del precio aplazado y una condición resolutoria, o viceversa en el orden de asientos. La pregunta es: ¿Qué cantidad debe entenderse consignada a favor de acreedores posteriores? En relación con la hipoteca en garantía del precio aplazado no hay duda: el principal, el tope de intereses respecto a terceros y las costas; en cambio, en relación con la condición resolutoria, ¿se ha de consignar la totalidad de los plazos comprensivos de precio e intereses, más allá de los cinco años? Si esto es así, ¿no se produce una desigualdad de trato entre acreedor hipotecario y titular de condición resolutoria, cuando ambos tratan de garantizar el pago del precio aplazado y de los intereses?

Por otra parte, la unidad negocial de la venta a plazos no tiene por qué significar que se apliquen las mismas normas al precio y a los intereses. Así, el artículo 1.966, número 3 del Código Civil aplica el plazo de prescripción de cinco años a prestaciones periódicas como pueden ser los intereses; y sin embargo, en relación con el precio, el plazo de prescripción es el general de quince años. Dicho sea en relación con algunos modelos de escrituras públicas en las que no ya sólo se pretende aplicar el artículo 1.504 del Código Civil a los intereses del precio aplazado, sino que se llega más lejos diciendo expresamente que la voluntad negocial configura como una sola obligación los intereses respecto al precio, pues tal unificación va contra el artículo 1.966, número 3 del Código Civil, al confundir ambos conceptos a efectos de prescripción y va contra el Fundamento de Derecho 6 de las presentes resoluciones, que confirman la nota de calificación en lo relativo a la necesidad de diferenciar principal e intereses en la inscripción. Hay que observar que las normas de prescripción son de orden público y en ese caso se infringen en cuanto permiten reclamar (o percibir) intereses prescritos.

B) Por lo que se refiere a la "cláusula penal" quedan también "cabos sueltos" en estas resoluciones. Por una parte, se da la razón al Notario recurrente en cuanto que se declara inscribible la cláusula penal que constaba redactada en la escritura. Pero por otra parte, se tiene en cuenta el razonamiento del Registrador, de acuerdo con anteriores resoluciones de la propia DGRN en el sentido de que, caso de resolución por la vía extrajudicial, deben consignarse todas las cantidades recibidas del comprador en virtud del contrato resuelto.

El primer "cabo suelto" es que según las resoluciones que se comentan —Fundamento 4, apartado a)—, en relación con la "resolución operada extrajudicialmente y la consiguiente reinscripción a favor del vendedor", deben consignarse "las cantidades que éste hubiera recibido del comprador por virtud del contrato resuelto (cfr. arts. 1.124 y 1.295 CC)". Sin embargo en la cláusula D) de la escritura, que se transcribe en los "Hechos", se dice que la certificación que se pacta para caso de resolución, se refiere únicamente "a la consignación de las cantidades recibidas a cuenta del precio". ¿Y los intereses? Si éstos forman una unidad con el precio y, sobre todo si son "cantidades recibidas en virtud del contrato resuelto", ¿no deberían también consignarse en caso de resolución extrajudicial? La contestación afirmativa es evidente desde la perspectiva de las resoluciones, pero entonces debería haberse rechazado la inscripción de la escritura por ese defecto. Esto habrá de tenerse en cuenta en las calificaciones de otras escrituras que se planteen en el futuro, pues es doctrina que resulta de las propias resoluciones.

Otro "cabo suelto" aparecer si se compara la doctrina de la resolución con las cláusulas D), E), F) de la escritura, que se transcribe en los "Hechos". Según esas cláusulas, el vendedor "en caso de resolución" no ha de consignar todas las cantidades, sino que se prevén las "deducciones de la regla siguiente" —apartado d)—. Pues bien, esto es contrario a la doctrina de las resoluciones, que hemos visto señala que caso de reinscripción en resolución extrajudicial han de consignarse las cantidades recibidas del comprador sin ninguna deducción —apartado a) del Fundamento 4—. Las deducciones han de ser las que se declaren en la vía judicial (Fundamento 5). Por tanto, una escritura que determina una resolución extrajudicial de modo distinto a lo previsto legalmente e incluso en contra de lo que las propias resoluciones DGRN establecen, no puede ser inscribible. La única solución será indicar en la escritura que todo lo establecido sobre la retención y la cláusula penal es en relación con la resolución por vía judicial en caso de que se confirme por los Tribunales, pues si es por la vía extrajudicial, la

consignación ha de ser de la totalidad de las cantidades. Al ser inexplicables las resoluciones en este “patinazo” más que “cabo suelto”, habrá que interpretar que el Registrador al que se refiere ese caso concreto ha de inscribir las tres escrituras a que se refieren esas tres resoluciones, expresando en el asiento que se practica la inscripción por así ordenarlo las resoluciones DGRN, pero en un caso futuro no se podrá practicar la inscripción de escrituras de idéntico modelo, por oponerse frontalmente a la doctrina de la propia DGRN manifestada claramente en esas resoluciones. Ello aparte de que el asiento registral, si lo hiciese constar, no guardaría silencio, sino una declaración terminante: que no hay que consignar todo (en contra de los preceptos legales y de las resoluciones), lo que podría inducir a un enorme confusionismo a las partes y a los terceros, pues si del Registro resulta que no hay que consignar todo, crearán que no tienen derecho a ello, y además, aplicando estrictamente los principios registrales, el vendedor o su causahabiente (incluso cesionarios del derecho a resolver) podrían alegar que sólo les afecta lo que consta en el Registro, y como en el Registro estaría copiado literalmente el pacto de retención de cantidades de la cláusula penal, tratarían de resolver sin consignar todo, con lo cual se produce una “inevitable ambigüedad”, precisamente la que las resoluciones tratan de combatir (Fundamento 5 de las resoluciones). Además de la cláusula F) que también se transcribe en los “Hechos” supone una indeterminación total, pues alude a “gastos y honorarios en su caso y de cualquier tipo” que se devenguen por la resolución, así como de las “acciones correspondientes destinadas al desalojo de los ocupantes”. Esto va en contra del principio de determinación o especialidad. Ello aparte de la indefensión que supone el decir en la escritura que “las expresadas cantidades anteriores se deducirán en su caso, y *directamente* por la Caja de los importes consignados de conformidad con el apartado d) anterior”, lo cual contradice “de plano” la doctrina de las propias resoluciones que se comentan.

También hay que dejar en cuestión esa frase del apartado E) de la escritura, en el que se dice que “igualmente, quedarán a favor de la parte vendedora cuantas obras e instalaciones de carácter fijo haya introducido la parte compradora de la finca, sin tener que abonar por ello cantidad alguna”. ¿Es esto admisible? ¿No supone un posible enriquecimiento injusto? No va en contra de la normativa de la Compilación Catalana manifestada en la venta a carta de gracia, artículo 327.2.º Compilación? ¿Y contra el propio contenido de la resolución *ex tunc* que restituye las prestaciones al momento inicial?

C) Las resoluciones DGRN entienden, por otra parte, que “los principios de determinación y de legalidad sí imponen, en cambio, que se reflejen con exactitud en la inscripción las fechas de todos los vencimientos mensuales y las cantidades que en cada vencimiento corresponden a principal y a intereses, datos que deben constar auténticamente, lo que no ocurría al tiempo en que se formula la nota de calificación”.

Por tanto, no serán inscribibles aquellas escrituras de compraventa con precio aplazado e intereses, en las que no se especifique la parte de intereses y de precio de cada plazo y las fechas de vencimientos. Esto lo exigía el Registrador porque entendía que había un distinto tratamiento entre precio e intereses, según la nota calificadora. Desde la perspectiva de las resoluciones DGRN no se comprende bien por qué exigen esa distribución y por qué confirman la nota calificadora en ese aspecto, si configuran como una unidad causal precio e intereses. No obstante, la solución es la adecuada, aunque sólo sea por respeto al adquirente como consumidor que ha de tener información suficiente de los intereses y del precio aplazado. Por cierto, que no hay en las resoluciones DGRN una refe-

rencia, aunque fuera mínima, al artículo 10 de la Ley en defensa de los consumidores, a pesar de haberse apoyado en él el auto presidencial. Cuando la distribución de las cantidades aparece en la propia escritura, nada hay que añadir. Pero cuando aparece en un cuadro de amortización de carácter privado que está unido a la escritura, surge la duda de si se ha cumplido el requisito fundamental de la lectura del documento público, pues de nada valdría señalar esa distribución de cantidades, si luego el comprador firma sin habérsele leído el documento, ni dado la oportunidad de leerlo. Como cuando se protocoliza, ya está firmado, y además, no es parte de la escritura pública, no parece esté cumplido el requisito de la lectura, por lo que habría que aplicar la Resolución DGRN de 31 diciembre de 1924, que desconfía de toda esa lista de documentos que se unen a las escrituras, y que corren el riesgo de no ser leídas, al quedar fuera de la formalidad de la escritura pública. Claro que este defecto de la lectura no se planteó en el presente recurso. Pero convendría ser objeto de meditación en el futuro.

PABLO VIDAL FRANCÉS

SUCURSAL DE SOCIEDAD EXTRANJERA.—COINCIDENCIA DEL NOMBRE CON OTRA SOCIEDAD ESPAÑOLA PREEXISTENTE. (RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 1990.)

Supuesto de hecho.—1.º La Entidad mercantil Club Intersport, S.A. de nacionalidad extranjera otorga una escritura de creación una SUCURSAL en España el 11 de noviembre de 1987, ante el Notario de Barcelona don Miguel Verdaguer Montes y bajo la denominación "Club Intersport, S.A., Sucursal en España".

2.º La citada escritura se presenta a REGISTRACION el 24 de febrero de 1988, en el Registro Mercantil de Barcelona.

3.º Calificado el documento, SE DENIEGA su inscripción por adolecer del defecto INSUBSANABLE de figurar ya inscrita en el mismo Registro otra Entidad bajo la denominación "Club Intersport, S.A." y contravenir el número 2 del artículo 2 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951 (la nota de calificación es de fecha 26 de febrero de 1988).

4.º El Notario autorizante recurre la nota y alega en su recurso lo siguiente: a) que estamos ante una Sociedad extranjera que quiere crear una sucursal en España; b) que al añadirse a la denominación la frase "sucursal en España" ya se deduce que estamos ante una sociedad extranjera; c) que por el hecho de que una sociedad extranjera quiera ejercer el comercio en España no se le puede obligar a cambiar de denominación.

5.º La Dirección General revoca el acuerdo y la nota de calificación por las siguientes razones: a) Con la creación de una sucursal de sociedad extranjera no surge una nueva persona jurídica y, por ello, no son exigibles los mismos requisitos que para la creación de una nueva sociedad, como lo demuestra el artículo 88 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956 al guardar silencio sobre la necesidad de la certificación de denominación en la inscripción de sucursales; b) En los supuestos "NORMALES" no se dará lugar a una confusión de denominaciones al agregarse la frase "sucursal en España"; c) En último término, el Registro no es la Institución adecuada para combatir la posible confusión que se pueda originar en el tráfico jurídico por la existencia de sujetos con denominaciones similares.