

## IX

Con fecha 25 de mayo de 1993, el Registrador de la Propiedad número 7 de Barcelona comunica por escrito a esta Dirección General que ha sido presentada para su inscripción la escritura de fecha 4 de mayo de 1989, autorizada por don José Martínez Borso López, número de su protocolo 1.571, acompañada de escritura de carta de pago y cancelación de condición resolutoria otorgada por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona, el día 18 de marzo de 1993, ante el mismo Notario, y que, entendiéndose que se han superado los defectos en relación con dicha escritura, dada la cancelación de la condición resolutoria discutida en el recurso, se ha procedido seguidamente a su inscripción.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.254, 1.255, 1.256, 1.261, 1.262 y 1.504 del Código Civil; 11 y 18 de la Ley Hipotecaria; 59, 108, 126, 127 y 175 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991 y 4 de mayo de 1992:

1. Para la adecuada comprensión del presente recurso es necesario destacar los trámites que ha seguido la escritura objeto del mismo, desde el momento en que ingresó por primera vez en el Registro de la Propiedad. Como resulta más detenidamente explicado en los hechos, la presente escritura (junto con otras que se acumularon en la tramitación) fue en su día calificada por el mismo Registrador con nota de fecha 4 de agosto de 1989; dicha nota de calificación dio lugar al correspondiente recurso, que finalizó con la Resolución de fecha 4 de mayo de 1992. Presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad, el funcionario calificador realiza el 5 de agosto de 1992 una nueva y total calificación, por entender (como también más extensamente se recoge en los hechos) que se le ha realizado solicitud en tales términos y porque en el interin se han producido las Resoluciones de fechas 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, en las cuales se contemplan supuestos que son idénticos a alguno de los pactos que se contienen en la escritura nuevamente calificada.

2. El primero de los defectos de la nueva nota que motiva el presente recurso plantea la siguiente cuestión: En una compraventa en la que se aplaza parcialmente el pago del precio, se estipula que el aplazamiento devengará un interés del 12 por 100 y se garantiza con condición resolutoria explícita el pago, tanto de la parte del precio aplazado como de los intereses; para el caso de resolución se pacta que el vendedor consignará el «precio pagado» en ese momento (con deducción de determinadas cantidades en concepto de pena por incumplimiento, indemnización por utilización del bien vendido, etc.). El Registrador de la Propiedad, siguiendo los criterios establecidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado, estima que en caso de resolución no basta con consignar solamente el precio pagado, sino también los intereses del aplazamiento ya satisfechos, por lo cual debería modificarse la cláusula pertinente, a fin de que tal extremo quedare fuera de dudas. A tal efecto, la entidad acreedora ha otorgado unilateralmente una escritura de aclaración, en la que especifica que en caso de resolución la consignación incluiría también los intereses hasta ese momento satisfechos. El Registrador considera que esta escritura no es suficiente para entender subsanado el defecto, toda vez que no han intervenido en ella, prestando su consentimiento, los compradores.

3. En la práctica de las inscripciones solicitadas ha de evitarse trámites adicionales o desproporcionados con la solicitud realizada por los particulares, a fin de que el interés legítimo de los mismos en someterse a los efectos del sistema registral puedan resultar obstaculizados. En este caso concreto, se trata de una aclaración realizada unilateralmente por la parte vendedora, que según los términos en los que se realiza únicamente puede resultar menoscabada la posición contractual de la parte que la efectúa, ya que lo que se hace es despejar las dudas existentes declarando inequívocamente que el sentido de la estipulación ha de interpretarse en el modo más favorable a la parte compradora. No es necesario, por tanto, dado que no se altera el contenido de la estipulación más que en lo indicado, el exigir que también conste nuevamente el consentimiento de la otra parte contractual.

4. El segundo de los defectos de la nota hace referencia a la inscribibilidad de la cláusula relativa al título que posibilitará la reinscripción en favor del vendedor en caso de resolución por impago. A este respecto debe señalarse:

1) Que la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad queda sustraída a la autonomía de la voluntad y regulada por normas de «ius cogens», en función de la trascendencia «erga omnes» de los pronunciamientos registrales y su finalidad protectora del tráfico jurídico; los particulares, salvo en los casos específicos en que así se prevea, no pueden modalizar ni predeterminar la conducta futura del Registrador, quien ha de calificar todo título que pretenda su acceso al Registro con arreglo al sistema legalmente establecido.

2) Que, como ha declarado reiteradamente este centro directivo, el solo cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario no bastan para obtener la inscripción a favor del vendedor, pues debe acreditarse también tanto el cumplimiento por el vendedor de las obligaciones que para él derivan de la propia cláusula pactada, como el consentimiento o allanamiento del comprador a la resolución o, subsidiariamente, la pertinente resolución judicial estimatoria de la resolución (ver Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de diciembre de 1982, de 21 de junio, de 3 y de 4 de diciembre de 1986 y de 16 de septiembre de 1987).

En cuanto a los defectos 3 y 4, ninguna decisión debe ahora adoptarse, toda vez que los mismos, en realidad, no han sido impugnados.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota impugnada, confirmando en lo demás el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 19 de julio de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

**19927** RESOLUCION de 20 de julio de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir cinco escrituras de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

En los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 7 de dicha ciudad a inscribir cinco escrituras de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

## HECHOS

## I

Mediante escrituras otorgadas ante el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López, la entonces Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió a doña María del Carmen Bernad Magarit el día 26 de julio de 1989, número de su protocolo 2.503, el piso ático, primera, del edificio sito en Barcelona, en la calle Buenos Aires, números 15-17, finca registral número 34.414-N del Registro de la Propiedad número 7 de dicha capital; a don Francisco Martorell Cavallé y a doña Valentina Moreno Borondo el día 4 de julio de 1989, número de su protocolo 2.197, el piso sexto, primera, del edificio sito en Barcelona, en la calle París, número 81, finca registral número 36.900-N del mismo Registro; a don Arcadio Alonso Fernández y a doña Josefa Hidalgo Domínguez el día 26 de julio de 1989, número de su protocolo 2.483, piso tercero, tercera, del edificio sito en Barcelona, en la calle Córcega, número 73, finca registral número 36.086-N del citado Registro; a «Proyectos y Obras Levante, Sociedad Anónima», el día 26 de julio de 1989, número de su protocolo 2.511, el piso cuarto, B, del edificio sito en Barcelona, en la calle Europa, número 13, finca registral número 33.657-N del Registro de la Propiedad número 7 de Barcelona; a don Luis Palacios Raufast y a doña María Ardamuy Montanuy el día 26 de octubre de 1989, número de su protocolo 3.222, el piso décimo, segunda, del edificio sito en Barcelona en la avenida de Infanta Carlota, números 126-128, finca registral número 39.986 del citado Registro.

## II

Presentadas en su día primeras copias de las citadas escrituras, en el Registro de la Propiedad número 7 de los de Barcelona, fueron objeto de calificación denegatoria de la inscripción el día 22 de noviembre de 1989, y, nuevamente presentadas, fueron calificadas con la nota de 20 de abril de 1990, que interpuesto recurso gubernativo, fue objeto de las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991. Presentadas de nuevo las escrituras con las citadas Resoluciones fueron objeto de la nota de calificación de 18 de febrero de 1992.

## III

Posteriormente presentadas nuevamente en dicho Registro las referidas escrituras, junto con la Resolución de 4 de mayo de 1992 fueron objeto de la siguiente nota:

Presentado nuevamente el precedente documento, una vez retirado en su día por la presentante, sin haberse subsanado los defectos a que se refiere la anterior nota y solicitada por la presentante la extensión de nota de calificación, se mantiene la misma calificación, que consta en la citada nota anterior de fecha 18 de febrero de 1992, es decir, en los términos siguientes: "Una vez dictada la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 14 de octubre de 1991, que resuelve precisamente el recurso gubernativo planteado contra la anterior nota de calificación de 20 de abril de 1990, acompañándose ahora una escritura de aclaración autorizada el día 19 de diciembre de 1991, por el Notario don José Vicente Martínez-Borso López, en la que no comparece la parte compradora, sino que comparece exclusivamente la representación de la Caja vendedora, se ha procedido al examen de la documentación aportada y de la referida Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado al objeto del cumplimiento íntegro de la propia Resolución. Se observa que varios defectos de la anterior nota de calificación de 20 de abril de 1990, confirmados por la citada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no han sido debidamente subsanados en la expresada escritura de aclaración, si bien se hace costar que respecto a los defectos de la anterior nota revocados por la Dirección General de los Registros y del Notariado se estará a lo que resulta de la propia Resolución, para el cumplimiento total de lo acordado en la misma. A la vista de los defectos observados, se notificó a la presentante la calificación de la escritura de aclaración antes citada; y al no subsanarse tales defectos, que se reseñaron en la correspondiente notificación, sino que, por el contrario, la presentante ha solicitado que se extienda nota de calificación al pie del título, según petición firmada por la misma al margen del asiento de presentación, por ello se extiende la presente nota complementaria de calificación en los siguientes términos: Se suspende la inscripción del precedente documento en base a los defectos que han quedado firmes de la anterior nota de fecha 20 de abril de 1990, confirmados por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como la inscripción de la escritura de aclaración de fecha 19 de diciembre de 1991, antes citada por lo siguiente:

1.º Porque, tratándose de una escritura en que se aclara y añaden frases a la primitiva escritura de compraventa, se precisa, por imperativo de lo dispuesto en el artículo 153.2.º del Reglamento Notarial, del artículo 1.218-2.º del Código Civil, así como de los artículos 1.254, 1.261.1.º, 1.262-1.º y 1.256 del propio Código Civil, que intervengan y en su consentimiento los propios compradores, pues es elemental la necesidad de intervenir las mismas partes que firmaron una escritura para aclarar, añadir o subsanar expresiones en otra escritura posterior. Máxime teniendo en cuenta que se trata de un recurso interpuesto por el Notario autorizante de la escritura y no por los interesados, que no han sido parte en él y ni siquiera le costa al Registrador que tengan conocimiento del recurso, por lo que son los propios interesados los que, a la vista de tal resolución, han de manifestar en escritura pública lo procedente, y no uno de los interesados, prescindiendo de la otra parte contratante, ni mucho menos la presentante.

2.º Porque en la citada escritura de aclaración sólo se pretende aclarar o subsanar por la Caja vendedora lo relativo al defecto tercero de la nota de calificación anterior, confirmado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 1991, pero no se subsanan ni aclaran por ambas partes contratantes otros defectos de la misma nota calificadora, que han quedado firmes, según resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado citada:

a) Así, el defecto primero de la anterior nota de calificación, en cuanto a su primera parte, que dice así: "Porque siendo el artículo 59 del Reglamento Hipotecario un precepto excepcional, es de interpretación restrictiva, por lo que no es inscribible la forma o procedimiento para obtener la resolución y reinscripción a favor del vendedor en base a la mera notificación al comprador, lo que, además, haría inconstitucional el precepto (artículo 24 de la Constitución)."

Respecto a dicho primer defecto, que ha quedado firme, nada se dice en la referida escritura de aclaración, y ha de subsanarse conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 1991, que mantiene el citado defecto. En la notificación de la calificación antes referida se expresaron diversos modos para subsanar tal defecto.

b) Porque como también se expresó en la citada notificación, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 1991 confirmó la nota calificadora en cuanto a la no inscripción del pacto de indemnización por uso, y respecto al cual nada se dice en la escritura de aclaración, y han de ser los compradores en unión de la Caja vendedora los que, de común acuerdo, den la redacción adecuada

para adaptarse a la confirmación del citado defecto, de modo que sea excluido de la inscripción todo lo relativo a tal indemnización por uso o frutos, por las razones que se expresan en la nota calificadora precedente de fecha 20 de abril de 1990, y que han quedado firmes, máxime teniendo en cuenta que el Registrador no puede entresacar, de un lado o de otro, lo que aparece mezclado con la cláusula penal que sí es inscribible y en cambio la indemnización por uso, no, es decir, que aparte de la no inscripción del párrafo quinto de la cláusula tercera de la precedente escritura de compraventa, en que se contiene tal indemnización por uso, tampoco es inscribible actualmente, mientras no se aclare o subsane separándola de la cláusula penal, la frase del párrafo sexto de dicha cláusula tercera que dice "sin que en ningún caso dicha cantidad, junto con la cantidad pagada en concepto de frutos, pueda superar el 20 por 100 del precio total de la finca vendida por cada año transcurrido desde la firma del presente contrato", pues se refiere a un porcentaje o límite total del 20 por 100 compuesto de dos sumandos, y si uno de ellos no es inscribible ha de aclararse qué ocurre con la suma total; ni es inscribible la frase "dichas cantidades" en plural, del párrafo séptimo de la cláusula tercera, que por cierto sería conveniente que quedara redactada "literalmente" conforme exige la regla 6.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, teniendo en cuenta esas aclaraciones. Una vez aclarado todo lo anterior, se advierte conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que tampoco son inscribibles las referencias a imputación de pagos y a que las obras e instalaciones de carácter fijo quedan en beneficio del vendedor (párrafos segundo y octavo de la cláusula tercera). Los defectos que se han expresado en esta nota, como ya se indicó en la notificación de la calificación, son subsanables mediante la correspondiente escritura de subsanación o aclaración en la que comparezcan no sólo los representantes de la Caja vendedora sino también la parte compradora. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Barcelona, 5 de agosto de 1992.—El Registrador, José Manuel García García.»

#### IV

El Procurador de los Tribunales don Angel Joaniquet Ibarz, en representación de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones y alegó:

I. Que mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona don Antonio C. Agustín Torres el día 27 de julio de 1990 se formalizó la fusión de la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, dando lugar a la constitución de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, legítima continuadora y sucesoria a título universal de la personalidad de aquéllas en su naturaleza, derechos y obligaciones.

II. Que con carácter previo al estudio de la nota recurrida, debe tenerse en cuenta:

1. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado cerca de veinte ocasiones en los dos últimos años, en relación con escrituras sustancialmente idénticas a las que dan lugar el presente recurso, revocando las notas del Registrador, y estimando los respectivos contratos discutidos ajustados a derecho.

2. Que la Caixa ha vendido miles de pisos a sus antiguos inquilinos en su mayor parte, mediante contratos en lo fundamental idénticos a la escritura que se discute, que han sido inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad, a excepción hecha del 7 de Barcelona.

3. Que el Registrador en su calificación confunde la verdadera función del Registro de la Propiedad, que nada afecta a la relación interpartes, que se rigen por las normas de derecho sustantivo aplicable. El señor Registrador parece creer que la inscripción es constitutiva, olvidando el artículo 609 del Código Civil, sin que el Registro añada nada al sistema establecido por dicho precepto, porque su función es meramente instrumental y adjetiva: La seguridad del tráfico y la protección de terceros.

4. Que la conducta del Registrador no es ajustada a derecho e incurre en un claro abuso perjudicial para todas las partes implicadas.

III. Que en lo referente al primer defecto de la nota recurrida, está claro que una interpretación global e integrada del contrato discutido lleva a la conclusión de que el precio de la venta está integrado por el precio de contado y los intereses por aplazamiento, de tal manera que el precio, elemento esencial del contrato de compraventa y cuyo pago es la obligación primordial del comprador, es la suma de ambas partidas. Consecuentemente, la cantidad a reintegrar por el vendedor al comprador en caso de resolución es el resultado de tal suma. Pretender interpretarlo de otra forma es llevar la interpretación literal a extremos inadmisibles. De ello es prueba las Resoluciones de octubre de 1991, y así el vendedor otorgó una escritura de aclaración el día 19 de diciembre de 1991, para dejar

patente que tal había sido la voluntad contractual desde el principio. Por tanto, no se trata de dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, ni se está ante la falta de consentimiento de uno de los contratantes.

IV. Que por lo que hace referencia al segundo defecto de la nota, relativo al artículo 59 del Reglamento Hipotecario, la postura del Registrador es insostenible. La cláusula descrita coincide con la letra de dicho precepto. Que el citado artículo sea o no conforme a la Constitución es una cuestión que escapa a la calificación registral. Dicho precepto no regula la resolución, que se produce automáticamente y fuera del registro, por el juego del artículo 1.504 del Código Civil; solamente regula el procedimiento para contratar registralmente una resolución producida extratabularmente, con finalidad de lograr la concordancia entre registro y realidad. Que no se entiende que quepa más interpretación del mencionado precepto que la literal. La aplicación del artículo 59 del Reglamento Hipotecario, cuando se den los presupuestos previstos, no puede ser cuestionada por el funcionario calificador, alegando una posible inconstitucionalidad.

V. Que es igualmente insostenible la tesis mantenida por el Registrador en cuanto al defecto señalado por la letra b) del apartado segundo. Que en el contrato se pactan dos posibles deducciones: Una como indemnización de daños y perjuicios o cláusula penal «strictu sensu», y otra en concepto de liquidación de frutos, convencionalmente fijada. Ambas tienen su reconocimiento expreso en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, regla sexta. En todo caso, se establece un límite, el vendedor no podía percibir por vía de ambos conceptos más del 20 por 100 del precio total de la finca por cada año transcurrido desde la fecha del contrato, y el Registrador entiende que es preciso distribuir esa cantidad tope, para hacer constar sólo la relativa a la cláusula penal, dejando a un lado la relativa a la liquidación convencional de frutos, como si en ambos casos no se tratase de la misma idea: Deducciones que el vendedor puede hacer válidamente y que deben afectar a tercero. Que hay que poner de relieve el error en que incurre el Registrador. En primer lugar, porque se recurrió toda la nota y lo dicho para la cláusula penal es igualmente predicable de la liquidación de frutos. Pretender introducir un bisturí, reparando uno de otro, es desconocer que el derecho de obligaciones es una cosa y los derechos reales otra, y que la inscripción de la cláusula penal (y, por ende, la liquidación convencional de frutos) tiene únicamente por objeto advertir a los posibles terceros, pero no cambia su naturaleza ni sus efectos. En segundo lugar, el tope del 20 por 100 por año opera respecto de ambas deducciones en una forma que puede aplicarse a una, a la otra o a las dos a la vez. La solución correcta del problema es lo contrario de lo que se dice en la nota. El Registrador debería inscribir la cláusula penal y la liquidación de frutos con el tope indicado. Más aún, si se admitiese que sólo la primera debería tener acceso al Registro, la forma de su constancia sería igualmente haciendo constar que el tope de la indemnización es el 20 por 100, que es lo que han hecho otros Registradores.

#### V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que es absurdo un recurso gubernativo respecto de unas cuestiones ya resueltas en cuanto al fondo por las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, dictadas precisamente para estos casos concretos, y que declaran que existen tres defectos en la escritura, y en consecuencia, es el momento de subsanarlos y no de interponer un nuevo recurso gubernativo. Que el Registrador de la Propiedad es un colaborador en la aplicación de las leyes en el ámbito extrajudicial, sin cuya intervención muchas de ellas quedarían en letra muerta. El Registrador está sometido a la ley, y no podría, aunque quisiera inscribir las escrituras objeto de este recurso, porque los defectos que puso en su día han sido confirmados y reconocidos expresamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado, y la nota calificadora no ha sido revocada en esos extremos. Que en cuanto a la función calificadora, hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, la función registral no sólo se refiere a los terceros sino también a las partes, pues el artículo 38 de la Ley Hipotecaria se refiere «a todos los efectos legales». La calificación registral es tan amplia en su ámbito como prevé el artículo 18 citado, pero se entiende limitada a «los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción» y «no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». Que, por otra parte, una vez dictada una resolución firme, lo que procede es ejecutarla y cumplirla, subsanando el defecto, y no solicitando una nueva nota calificadora y recurriendo contra la misma en una «espiral sin fin» (artículo 126, segundo, párrafo del Reglamento Hipotecario). Que a continuación se consideran los tres defectos de la nota calificadora de fecha 29 de abril de 1990 que quedaron firmes en virtud de las Resoluciones citadas:

1.º La primera parte del defecto 1.º, el apartado b) del defecto 3.º y las referencias a la obligación de indemnización por uso. Que en cuanto al defecto de pactar una resolución automática por la mera notificación al comprador (primero de los señalados). Las referidas Resoluciones confirmaron el defecto relativo a la insuficiencia de la notificación del vendedor, como requisito para que operase la resolución automática de la venta. Por lo tanto, es evidente que existe tal defecto, y es necesario subsanar la escritura o desistir de la cláusula por ambas partes contratantes; pero esto no se da, ya que la representación de la Caja vendedora no pretende en este recurso la inscripción parcial del documento, sino la inscripción total, volviendo a entrar en el fondo de los defectos. En todo caso, el Registrador no entra en el fondo del defecto, por entender que es improcedente por haber quedado firme y alega lo dispuesto en el artículo 119 del Reglamento Hipotecario. Que el defecto de referirse exclusivamente a la devolución del precio y no de los intereses, en el supuesto de resolución del contrato, es meridianamente reconocido y confirmado en las expresadas Resoluciones. Que las Resoluciones ponen de relieve que si los intereses tienen relevancia resolutoria han de estipularse que tengan relevancia restitutoria, que no consta claramente en la escritura. Por ello, es necesaria una subsanación. La parte recurrente trata de desvirtuar el defecto señalado por la Dirección General. Que resulta evidente que la subsanación del contrato es fundamental y ha de hacerse por vía de aclaración por ambas partes contratantes y no por una sola de ellas como se ha hecho en la escritura de 19 de diciembre de 1991, pues se trata de un negocio jurídico bilateral. La actuación unilateral de la parte vendedora no puede admitirse:

1.º Porque constituiría un precedente peligroso en la contratación y en la inscripción el admitir aclaraciones unilaterales en los contratos celebrados en masa.

2.º Porque destruye el concepto de contrato o negocio jurídico bilateral.

3.º Porque produce una gran inseguridad jurídica.

4.º Porque atenta contra el concepto de contrato que resulta de los artículos del Código Civil citados en la nota de calificación y del artículo 153 del Reglamento Notarial.

5.º Porque no cabría su inscripción, ni siquiera enfocándolo como un supuesto de renuncia de la Caixa.

6.º Porque la naturaleza jurídica de una «aclaración de contrato» es la de un «negocio modificativo o de fijación», que según la doctrina participa de la misma naturaleza que el negocio principal.

7.º La importancia de los términos literales en una condición resolutoria se deduce de lo dispuesto en el artículo 51, regla 6.ª

8.º Aunque sólo sea por estética jurídica y por dar ejemplo es insostenible que la Caja vendedora no tenga en cuenta la voluntad de los compradores.

9.º Por último, las relaciones jurídicas son relaciones orgánicas, es decir, los derechos y obligaciones estipulados y los pactos del negocio están todos conectados, hasta el punto que cualquier variación, aclaración o modificación de un elemento puede repercutir en el conjunto, como los órganos del cuerpo. Que la Dirección General también ha confirmado el defecto relativo a la indemnización por uso. Lo referente a la indemnización por uso y utilización del piso vendido no ha sido impugnado, y la Resolución se refiere únicamente a la cláusula penal. Lo fundamental es que sin intervención del comprador no puede inscribirse en el Registro un porcentaje del 20 por 100 imputado íntegramente a la cláusula penal, cuando hay dos sumandos, y quizá el comprador quiera que un 10 por 100 sea el tope de la cláusula y el otro 10 por 100 el tope por indemnización por uso.

#### VI

El Notario autorizante de la escritura informó: Que hace suyas todas las alegaciones del recurrente y considera que la conducta del Registrador no es objetiva.

#### VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó las notas del Registrador, fundándose en que las mismas deben relacionarse con las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, que confirman los defectos señalados y que estos defectos no han sido subsanados a pesar de otorgarse una nueva escritura aclaratoria dado el carácter unilateral e incompleto de las mismas.

#### VIII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniendo las alegaciones formuladas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.254, 1.255, 1.256, 1.261, 1.262 y 1.504 del Código Civil; 11 y 18 de la Ley Hipotecaria; 59, 108, 126, 127 y 175 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991.

1. El primero de los defectos de la nota que motiva el presente recurso plantea la siguiente cuestión: En una compraventa en la que se aplaza parcialmente el pago del precio, se estipula que el aplazamiento devengará un interés del 12 por 100 y se garantiza con condición resolutoria explícita el pago, tanto de la parte del precio aplazado como de los intereses; para el caso de resolución se pacta que el vendedor consignará el «precio pagado» en ese momento con deducción de determinadas cantidades en concepto de pena por incumplimiento, indemnización por utilización del bien vendido, etc. El Registrador de la Propiedad, en anterior calificación, confirmada en este punto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, estimó que en caso de devolución no bastaba con consignar solamente el precio pagado sino también los intereses del aplazamiento ya satisfechos, por lo cual debería modificarse la cláusula pertinente, a fin de que tal extremo quedare fuera de dudas. A tal efecto, la entidad acreedora ha otorgado unilateralmente una escritura de aclaración, en la que especifica que en caso de resolución la consignación incluiría también los intereses hasta ese momento satisfechos. El Registrador considera que esta escritura no es suficiente para entender subsanado el defecto toda vez que no han intervenido en ella, prestando su consentimiento, los compradores.

2. En la práctica de las inscripciones solicitadas ha de evitarse el exigir trámites adicionales o desproporcionados con la solicitud realizada por los particulares, a fin de que el interés legítimo de los mismos en someterse a los efectos del sistema registral pueda resultar obstaculizado. En este caso concreto, se trata de una aclaración realizada unilateralmente por la parte vendedora y que según los términos en los que se redacta únicamente puede resultar menoscabada la posición contractual de la parte que la efectúa, ya que lo que se hace es despejar las dudas existentes declarando inequívocamente que el sentido de la estipulación ha de interpretarse en el modo más favorable a la parte compradora. No es necesario, por lo tanto, dado que no se altera el contenido de la estipulación más que en lo indicado, el exigir que también conste nuevamente el consentimiento de la otra parte contractual.

3. En cuanto al defecto recogido bajo la letra a) del número 2 de la nota impugnada, no procede hacer ahora declaración alguna, toda vez que este defecto recogido en anteriores notas de calificación, ha devenido firme al no haberse interpuesto oportunamente recurso contra él, tal como declaró la Resolución de 14 de octubre de 1991.

4. La letra b) del defecto número 2 plantea la siguiente cuestión: Por una parte, se dice que ha quedado firme la decisión del Registrador de no inscribir el pacto en que se fija una indemnización por uso a favor del vendedor, en caso de resolución de la compraventa; por otra, se fija en la escritura de compraventa que, para el caso de resolución, la parte vendedora puede retener en su poder en concepto de pena por incumplimiento, la mitad de las cantidades que hasta ese momento hubiese satisfecho la parte compradora sin que «en ningún caso dicha cantidad junto con la cantidad pagada en concepto de indemnización por uso, pueda superar el 20 por 100 del precio total de la finca vendida por cada año transcurrido desde la firma del presente contrato».

El Registrador entiende que «puesto que este límite del 20 por 100 a la cantidad que el vendedor puede retener en su poder se integra de dos sumandos y uno de ellos —la indemnización por uso— no es inscribible, ha de aclararse qué ocurre con la suma total».

Nuevamente ha de recordarse que han de evitarse, en la medida de lo posible, interpretaciones que lleven a exigir trámites superfluos o desproporcionados con las pretensiones manifestadas por los particulares. En realidad, la voluntad de los contratantes queda claramente configurada en el título calificado: Dado que se fija un máximo del 20 por 100 a las cantidades que por todos los conceptos pueda detraer el vendedor que resuelve, es evidente que el alcance cuantitativo de la cláusula penal estipulada tiene como límite la diferencia entre ese 20 por 100 anual y la indemnización que por uso corresponda. Hay, pues, una interdependencia inescindible entre esa indemnización por uso y la pena estipulada en cuanto que la consideración de aquélla es inequívoco elemento definidor de ésta; y es este papel integrador que respecto de la cláusula penal tiene la indemnización por uso, por lo que la misma deberá recogerse en el asiento debatido, sin que pueda objetarse ahora que no fue impugnado oportunamente el rechazo registral de dicha indemnización en tanto que cláusula autónoma y en sí misma considerada. Adviértase que en todo caso se trata de una estipulación cuyo reflejo registral —como el de la cláusula penal— obedece únicamente a la necesidad de especificación en el asiento de las expectativas subrogatorias de los eventuales adquirentes del bien sujeto a la condición resolutoria.

5. Los demás defectos de la nota impugnada no son objeto de recurso.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador en cuanto al primero de los defectos y a la letra b) del defecto segundo.

Madrid, 20 de julio de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**19928** RESOLUCION 423/38713/1994, de 19 de julio, de la Secretaría de Estado de Administración Militar, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sevilla), fecha 25 de mayo de 1993, recurso número 1.402/92, interpuesto por don Fernando Tocón Jiménez.

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de tiempo a efectos de trienios.

Madrid, 19 de julio de 1994.—El Secretario de Estado de Administración Militar, Julián Arévalo Arias.

Excmo. Sr. Director general de Personal.

**19929** RESOLUCION 423/38714/1994, de 19 de julio, de la Secretaría de Estado de Administración Militar, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sección Octava), fecha 21 de abril de 1994, recurso número 167/92, interpuesto por don Juan de la Rosa Martínez.

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre valoración de lesiones.

Madrid, 19 de julio de 1994.—El Secretario de Estado de Administración Militar, Julián Arévalo Arias.

Excmo. Sr. Director general de Personal.

**19930** RESOLUCION 423/38715/1994, de 19 de julio, de la Secretaría de Estado de Administración Militar, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección Segunda), fecha 12 de marzo de 1994, recurso número 1.055/90, interpuesto por don Pedro Navarro Calvo.

De conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, dispongo que se cumpla en sus propios términos estimatorios la expresada sentencia sobre nulidad de actuaciones administrativas.

Madrid, 19 de julio de 1994.—El Secretario de Estado de Administración Militar, Julián Arévalo Arias.

Excmo. Sr. Director general de Personal.