

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.