

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8264** RESOLUCION de 16 de marzo de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Isidro Marín Navarro, en nombre de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Isidro Marín Navarro, en nombre de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

#### HECHOS

##### I

El día 8 de mayo de 1987, mediante escritura autorizada por don Joaquín Borrueil Otín, Notario de Barcelona, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona concedió a don Pedro Rivilla Serrano y doña Mercedes Navarro Llatche un préstamo de 1.050.000 pesetas, con interés variable. En garantía, entre otros conceptos, de la devolución del capital prestado y del pago de los intereses, se hipotecó la Entidad número 109, piso séptimo, puerta segunda, escalera B, bloque 3, de la manzana comprendida entre las calles Europa, Montaña, Nuestra Señora de Lourdes y la avenida número 5, hoy llamada Doctor Bassols de Badalona, barrio de Llefia, habiendo sido inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badalona.

En la citada escritura se pactó lo siguiente:

#### «II. INTERESES

A efectos de la determinación del tipo de interés aplicable al capital prestado, el plazo total del préstamo, se divide en dos fracciones temporales. Durante la primera fracción, el tipo de interés será fijo o invariable. Durante la segunda fracción temporal, el interés aplicable será variable, al alza o a la baja, de conformidad con lo que se establece en esta cláusula.

1.º Plazo de duración de las fracciones temporales.—La primera fracción temporal, de interés invariable, comprenderá desde hoy hasta el día 2 de junio de 1991, inclusive. La segunda fracción temporal, de interés variable, comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la primera hasta el día del vencimiento del prestado, y se subdividirá en periodos anuales de interés, fijo durante cada uno de ellos, el primero de los cuales comenzará el día del inicio de la segunda fracción temporal y los restantes al cumplirse las anualidades sucesivas, contadas de fecha a fecha.

2.º Tipo de interés de la primera fracción temporal.—El tipo de interés nominal para la primera fracción temporal será del 15,25 por 100 anual, invariable.

3.º Tipo de interés de la segunda fracción temporal.—Para cada uno de los periodos anuales en que se subdivide la segunda fracción temporal del préstamo, el tipo de interés nominal será el resultado de añadir el diferencial de 1,50 puntos al tipo de referencia constituido por el promedio de los tipos preferenciales de interés para operaciones de préstamo a un año, publicados por las Entidades crediticias que seguidamente se relacionan—designadas en adelante como Entidades de referencia—, redondeada la suma de ambas magnitudes en cifras múltiples de 1/4 (0,25) punto. La fracción inferior a 1/8 (0,125) de punto se redondeará por defecto y la igual o superior por exceso. Las Entidades de referencia son: Banco Español de Crédito, Banco de Bilbao, Banco de Sabadell, Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, y Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Bilbao. Si en la publicación de los respectivos tipos preferenciales, las Entidades de referencia distinguiesen entre el aplicable a particulares (familias) y el que lo sea

a empresas, se tomará en consideración, a efectos de cálculo del tipo de referencia, el correspondiente a particulares. La no publicación de su tipo preferencial por alguna de las Entidades de referencia en cualquiera de las fechas establecidas para el cómputo del promedio de todos ellos, implicará su exclusión para el cálculo del promedio que corresponda efectuar en esa fecha.

4.º Fecha de cálculo anual del tipo de interés aplicable a los periodos en que se divide la fracción temporal de interés variable.—El tipo de interés a aplicar en cada uno de los periodos anuales, en que se subdividirá la fracción temporal del préstamo sujeta a intereses variables, será el que resulte de efectuar su cálculo al 30 de septiembre del año natural anterior al del inicio de cada uno de ellos, según la fórmula establecida.

5.º Comunicación a la parte deudora de los tipos de interés de referencia.—La comunicación a todos los interesados y a la parte deudora de los tipos de interés de referencia—de los que, con adición del diferencial correspondientes, resultarán los tipos de interés aplicables durante la fracción temporal del préstamo sujeta a intereses variables—se efectuará mediante anuncio a publicar en el «Boletín Oficial del Estado» y en un periodo de gran circulación, dentro de los últimos diez días del mes de noviembre de cada año, lo que podrá acreditarse, además de por cualquier otra forma admitida en derecho, mediante hacer constar tales publicaciones en acta notarial. La parte deudora, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés de referencia, en cualquiera de las oficinas de la Caja. La oficina ante la que se haya personado manifestará a aquella, o a persona por ella autorizada, el tipo de interés de referencia, entregándole, si así lo solicitara, nota escrita y sellada comprensiva de la información requerida, en cuyo caso la Caja podrá exigirle la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Caja, fuera del marco obligacional de este contrato, remita, por correo ordinario o por cualquier medio de reparto privado, la citada información a la parte deudora, y a su domicilio, cumpliendo en esta forma lo que es uso del tráfico y práctica habitual informativa de la propia Caja. Las partes aceptan de forma expresa el sistema de comunicación establecido, conviniendo en que, en su conjunto, satisface plenamente el legítimo derecho de acceso de la parte deudora al conocimiento de los tipos de interés de referencia. Aceptan, también como formas de acreditar la comunicación, las estipuladas en el párrafo primero de este apartado, asumiendo, a todos los efectos, sus consecuencias, especialmente en orden a la aplicabilidad de las variaciones correspondientes a los tipos de interés. A efectos meramente informativos, sin trascendencia económica alguna, se hace constar que el tipo de referencia calculado al 30 de septiembre del año natural inmediatamente anterior al corriente, era del 13,75 por 100 anual.

6.º Justificación de los tipos de interés de referencia.—A todos los efectos, los tipos de interés de referencia podrán acreditarse mediante certificación expedida, indistintamente, por el Institut Català de Finances, por el Banco de España o por la Federació Catalana de Caixes d'Estalvis o Entidad que la sustituya o desempeñe funciones análogas, y también por cualquier otro medio admitido en Derecho.

7.º Cancelación anticipada a iniciativa de la parte deudora.—De no convenirle el nuevo tipo de interés aplicable a cualquiera de los periodos anuales en que se subdivide la fracción temporal sujeta a intereses variables, la parte deudora deberá comunicarlo a la Caja no más tarde de la fecha de entrada en vigor a aquél, quedando obligada, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de seis meses contados a partir de la aludida fecha, inclusive, durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior.

8.º Vencimiento anticipado y reclamación judicial por la Caja.—En el supuesto previsto en el epígrafe anterior, una vez transcurrido el indicado plazo de seis meses, si no se hubiere cancelado el préstamo, la Caja podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, los intereses y las demás responsabilidades accesorias que acredite.

9.º Efectos hipotecarios.—En perjuicio de tercero hipotecario, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en esta cláusula, no podrá superar el máximo del interés pactado, aumentado en tres puntos. Respecto del deudor, conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada.

#### III. PLAZO Y FORMA DE PAGO

El préstamo vencerá el día 2 de junio de 1996. La parte prestataria se obliga a: 1.º Pagar la fracción de intereses que se devenguen desde hoy hasta el día 2 de junio de 1987, en cuya fecha deberá hacerse

efectiva; y 2.º Satisfacer 108 cuotas mensuales, comprensivas de amortización de capital y de los intereses al tipo estipulado o modificado de acuerdo con el Pacto II. La primera cuota deberá hacerse efectiva el día 2 de julio de 1987. Todos los pagos deberán hacerse efectivos en el día 2 de cada mes a través de una cuenta corriente o libreta de ahorros abierta en la Caja acreedora, quedando irrevocablemente facultada la propia Caja de Ahorros para percibirlos mediante su cargo en aquella. Las cantidades que resultaren impagadas a sus vencimientos devengarán un interés de demora a favor de la Caja al tipo que resulte de incrementar en dos puntos el pactado o modificado de acuerdo con el Pacto II, pero con un máximo del 22 por 100 anual, iniciándose dicho devengo en el día siguiente al señalado para el pago. A tales efectos, los intereses no satisfechos se entenderán capitalizados, produciendo, por tanto, intereses de demora. En cualquier momento, estando el préstamo al corriente de pago, podrá amortizarse el capital pendiente de devolución, de forma voluntaria y anticipada, parcial o totalmente. Ambas partes, de mutuo acuerdo, determinarán el montante y demás circunstancias y efectos de la amortización.

#### V. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

El préstamo se considerará vencido, a voluntad exclusiva de la Caja, en cualquiera de los casos siguientes: 1.º Imposibilidad de inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad. 2.º Falta de pago a sus vencimientos de los intereses o amortizaciones, así como, en general, el incumplimiento de alguno de los pactos de esta escritura. 3.º Falta de pago de contribuciones y tributos que graven la propiedad, posesión, tenencia o disfrute de las fincas hipotecadas, incluso derivados de la adquisición de las mismas por la parte prestataria, así como la de cuotas de la comunidad. 4.º Disminución por cualquier causa de la cuarta parte del valor de la garantía. 5.º Expropiación o incautación en todo o en parte de la finca hipotecada. 6.º Existencia de cargas o gravámenes no conocidos en este momento o formalizados con posterioridad y que tengan rango registral prioritario en el momento de la inscripción de esta escritura. 7.º Cualquier situación jurídica que limite la plena capacidad de la parte prestataria para administrar o disponer de sus bienes, entre otros: solicitud de quita y/o espera, suspensión de pagos, concurso de acreedores, quiebra, o, proviniendo de la solicitud de concurso o de quiebra de un tercero, su admisión a trámite por resolución judicial; celebración por la parte prestataria de convenio extrajudicial con sus acreedores que implique la indisponibilidad o la cesión total o parcial de sus bienes; embargo, intervención administrativa o administración judicial de todos o parte de los bienes de la parte prestataria. 8.º Arrendamiento por un alquiler que desmerezca la finca hipotecada, entendiéndose que concurre esta circunstancia, cuando la renta anual capitalizada al tipo de interés aplicable inicialmente al préstamo, disminuido en cinco puntos, no cubra la total responsabilidad asegurada con la hipoteca. 9.º Otorgamiento de la escritura de transmisión sin cumplir los requisitos que se establecen en el Pacto IX.

#### VI. ACCIÓN HIPOTECARIA

La Caja podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legales, a cuyo fin los otorgantes tasan el valor de la finca hipotecada, a efectos de subasta, en la suma que resulte de multiplicar por 1,2 el valor de tasación pericial de la finca que es de 1.058.194 pesetas. Se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona, con renuncia a su propio fuero y domicilio, de ser distintos, y la parte deudora, sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe quinto del Pacto II de esta escritura, designa como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimientos y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el de la finca sobre la que se ejercite el procedimiento, y a la Caja como mandataria, a los efectos de lo dispuesto en el número 1 del artículo 234 del Reglamento de la Ley Hipotecaria. Al iniciar la Caja cualquiera de los procedimientos legales, podrá tomar posesión de la finca sobre la que se ejercite el procedimiento, administrarla y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, percibiendo los gastos de administración que sean procedentes.»

#### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad, número 2, de los de Badalona, fue calificada con la siguiente nota: Inscrito el derecho de hipoteca en garantía del préstamo constituido en la precedente escritura, en el tomo 2.608 del archivo, libro 7 de Badalona 2, folio 161, finca número 328, inscripción sexta, en cuanto a los siguientes conceptos: 1. Devolución del capital. 2. Pago de intereses ordinarios (únicos garantizados) al tipo inicial pactado. 3. Cantidad fijada para costas y gastos. 4. Facultad de resolución de la hipoteca por impago del capital o intereses. La inscripción de la hipoteca se ha practicado únicamente en cuanto a las determinaciones que constituyen la extensión, contenido y régimen de dicho derecho real, sin hacer mención de aquellos pactos del contrato de carácter personal, que no son objeto de la garantía (artículos 1, 2, 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9, 51-6 de su Reglamento). Por esta causa no se ha tomado razón de los

siguientes pactos personales: a) La obligación de variación de intereses para el futuro; b) Las acciones «rescisorias» impropriadamente denominadas en el contrato «resolutorias», excepto la resolución por impago de intereses y cuota de amortización, única que tiene según la ley carácter resolutorio real, artículo 1.295 del Código Civil. Todo ello sin prejuzgar la validez y eficacia «inter partes» de dichas estipulaciones a la «actio ex contractu». No obstante se observa que la cláusula de variación de intereses en la contratación con el público se encuentra bajo la sanción del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor, de apreciación de oficio. Badalona, 29 de junio de 1987.—La Registradora, María Purificación García Herguedas.

#### III

El Procurador de los Tribunales don Isidro Marin Navarro, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Badalona, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en cuanto a lo señalado por la señora Registradora en el apartado b) del párrafo segundo de la nota de calificación, hay que señalar que de la inscripción registral resulta claramente que como causa de vencimiento anticipado sólo se ha inscrito «la falta de pago a su vencimiento de los intereses», pero no la falta de pago a su vencimiento de las amortizaciones. Esto pone en evidencia que lo que la nota quiere decir es que, de todas las causas de vencimiento anticipado contempladas en el Pacto V de la escritura de préstamo hipotecario, sólo el consistente en la falta de pago de los intereses y de las cuotas de amortización tiene la naturaleza de «resolutoria», siendo todas las demás de carácter «rescisorio», precisión doctrinal que se agradece, pero que está fuera de lugar. En consecuencia, resulta clara, la incongruencia entre lo manifestado en el inciso número 4 del primer párrafo de la nota de calificación y lo que ésta dice bajo el epígrafe b) de su párrafo segundo, pues respectivamente admiten y rechazan la falta de pago de cuotas parciales de capital, como causa de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario. El repetido apartado b) del párrafo segundo de la nota de calificación contiene unas afirmaciones que no se ajustan al texto de la escritura de préstamo hipotecario a la que han de referirse. Todo el párrafo no es más que una precisión doctrinal de la Registradora, que adolece del grave defecto de basarse sobre un soporte erróneo. En verdad, en ningún apartado del Pacto V de la escritura objeto de calificación se habla, en absoluto, de acciones rescisorias ni resolutorias; simplemente, se establecen unos hechos o condiciones que de presentarse, pueden dar lugar al vencimiento anticipado de la operación. El segundo punto del último párrafo de la nota de calificación, no se erige en causa de denegación de la inscripción de ningún pacto, ni siquiera del de intereses variables, al que expresamente se refiere, sino que constituye una advertencia o manifestación que la Registradora se siente obligada a efectuar en defensa de la legalidad conculcada, con lo que su expresión, al no tener trascendencia registral, invade indebidamente competencias judiciales, resultando por ello, totalmente improcedente. Que como, se ha dicho, la nota adolece de un error material al decir que se ha inscrito «la facultad de resolución de la hipoteca por impago del capital o intereses», cuando en realidad no se ha inscrito la causa de vencimiento anticipado consistente en la falta de pago a sus vencimientos de las amortizaciones; dicho error material es un «defecto subsanable». Que se considera improcedente por no ajustarse a derecho, la expresada nota de calificación registral de acuerdo con los fundamentos de derecho que se alegarán posteriormente, centrándose el recurso gubernativo contra: A) Los extremos de la nota de calificación emitida por la señora Registradora en cuya virtud se deniega inscripción de los siguientes pactos de la escritura de préstamo hipotecario: II. Intereses (excepto en lo que se refiere al tipo de interés de la primera fracción temporal, el cual, por decisión de la Registradora, se convierte en tipo de interés amparado durante toda la vigencia del préstamo). III. Plazo y forma de pago, expresiones «al tipo estipulado o modificado de acuerdo con el Pacto II», contenida en el epígrafe 2.º y «modificado de acuerdo con el Pacto II, pero con un máximo del 22 por 100 anual» contenida en el penúltimo párrafo. V. Causas de vencimiento anticipado, epígrafe 2.º, estipulación de la falta de pago de las amortizaciones con causa de vencimiento anticipado; y epígrafes 3.º, 4.º, 6.º VI. Acción hipotecaria, inciso «sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe 5.º del Pacto II de esta escritura», contenido en el párrafo segundo. B) La inserción en la nota de calificación de la advertencia de que la cláusula de variación de intereses (Pacto II) de la escritura calificada cae bajo la sanción del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor. Que en consecuencia, no son objeto de recurso aquellos aspectos de la nota de calificación en base a los cuales se deniega la inscripción de los restantes pactos no indicados bajo los anteriores epígrafes, sin que ello signifique allanamiento expreso a la calificación, sino sólo manifestación puntual de la libre facultad de decisión de esta parte por lo que respecta a la defensa de sus intereses. Que en cuanto a los fundamentos de derecho hay que señalar lo siguiente: 1. Que según la nota calificatoria se deniega la inscripción del Pacto II —intereses de la escritura de préstamo hipotecario por el hecho de considerarlo de naturaleza personal. El carácter real de los intereses no puede ser puesto en duda; se basa en el reconocimiento implícito que de tal naturaleza

efectúa el artículo 114 de la propia Ley Hipotecaria: luego, todos ellos (no sólo los fijos o invariables), sea cual fuere la fórmula de su determinación, constituyen materia y substancia de un pacto con trascendencia real. Por tanto, mientras las sumas por intereses cubiertas, frente a terceros por la hipoteca no sobrepasen los máximos legalmente establecidos, no podrán tacharse de personal la cláusula que los establezca y regule. La Dirección General de los Registros y del Notariado impone la necesidad de fijar un límite máximo de responsabilidad, en las Resoluciones de 12 de septiembre de 1972 y 26 y 31 de octubre de 1984, al tratar de cláusulas de interés variable, exigencia que en la escritura de préstamo hipotecario calificada se respeta escrupulosamente. Que los intereses con que habrá de retribuirse la prestación del capital son un elemento básico configurador del contrato, pudiéndose afirmar que sin la certeza del aseguramiento real de su pago, en muchos casos no prosperaría la concesión del préstamo por parte de la Entidad crediticia; y cuanto mayor es el plazo de vencimiento del préstamo tanto más crece la necesidad de amparar con garantía real la devolución del capital y el pago de los intereses, por cuanto la extensión en el tiempo del riesgo es mayor. Que, en consecuencia, la necesidad de la inscripción de la variabilidad del tipo de interés en esta clase de operaciones no es secundaria sino esencial o básica. Que la inscripción de la hipoteca que ampara el préstamo denegando, al propio tiempo, la de la cláusula de variabilidad de los intereses da, en realidad, como resultado que lo inscrito no sea la operación concertada entre la Entidad de crédito y su cliente sino otra distinta, la que, sobre no se sabe exactamente que bases, configura, según su arbitrio, la Registradora calificante. Que el hecho de haberse consignado e inscrito en el Registro, en el Pacto IV de la escritura de préstamo hipotecario, un tope máximo cuantitativo de responsabilidad hipotecaria no convierte en intrascendente la inscripción registral de la posibilidad de variación del tipo de interés de conformidad con las especificaciones que el Pacto II contiene, pues en el momento de una eventual reclamación judicial la liquidación de intereses puede ser muy distinta si dicho Pacto ha tenido o no acceso al Registro. Debe, pues, rechazarse de pleno la consideración de la cláusula de determinación de los intereses como cláusula de naturaleza meramente personal u obligacional, sin trascendencia real, por oponerse a tal consideración la propia Ley Hipotecaria. 2. Que la denegación de la inscripción de las expresiones del Pacto III de la escritura de préstamo hipotecario, que dicen: «Al tipo estipulado o modificado de acuerdo con el Pacto II», contenida bajo el epígrafe 2.º y «o modificado de acuerdo con el Pacto II, pero con un máximo del 22 por 100 anual» contenida bajo el penúltimo párrafo, es un corolario de la denegación de la inscripción del Pacto II-Intereses. En consecuencia, la declaración de inscribibilidad de este último, cuya procedencia hemos argumentado, ha de comportar automáticamente, el reconocimiento de la inscribibilidad de aquellos dos incisos. Que, por lo demás, esta parte considera inscribible el tipo máximo de responsabilidad previsto en la segunda de las expresiones transcritas, pues ello responde a las exigencias formuladas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, las Resoluciones citadas anteriormente. 3. Que el párrafo segundo de la nota de calificación deniega la inscripción, entre otras, de la facultad de vencimiento anticipado por impago de las cuotas de amortización, y se supone que dicha denegación tiene por fundamento el hecho de no determinarse la cantidad cuyo impago puede provocarlo. Que el reconocimiento expreso por la Registradora de la trascendencia real de las cláusulas nos impide, en consecuencia, admitir como causa de la nota denegatoria su hipotético carácter personal. Que la causa de la referida denegación es realmente insólita. Es un principio compartido por la jurisprudencia y la doctrina, tanto por lo que se refiere al precio de las compraventas (artículo 1.447 del Código Civil) como en lo concerniente a la concreción de la responsabilidad hipotecaria, que uno y otra se tendrán por ciertos cuando lo sean con referencia a otra cosa cierta; o sea, el precio o la responsabilidad no es preciso que estén cuantificados, basta con que sean cuantificables en base a los elementos facultados por el propio contrato. Que aunque no nos hallamos ante el pacto de constitución de hipoteca (Pacto IV) en el que preceptivamente hay que determinar, cuantificada o cuantificablemente, la responsabilidad hipotecaria, sino ante el de causas de vencimiento anticipado (Pacto V), es comprensible que la Registradora tenga presente tal requisito, ya que debe ser consciente de la voluntad de las partes de atribuir trascendencia real al último de los pactos mencionados, pues del mismo puede depender el cómputo de la prescripción de la acción hipotecaria. Sin embargo, la señora Registradora no atiende al hecho de que la cuantía de las cuotas de amortización es perfectamente cuantificable con la simple aplicación de la fórmula de cálculo de los cuadros de amortización universalmente admitidos. La fórmula de cálculo de cuadros de amortización podríamos parangonarla, en cuanto a su universalidad, con la regla de tres. Que, por lo demás, en los préstamos con interés variable resulta imposible consignar, en el acto de formalizarse el préstamo, el importe de las cuotas correspondientes a periodos comprendidos en la fracción temporal en que el interés podrá variar, ya que, en dicho momento inicial no es posible cuantificarlas; sólo son perfectamente cuantificables en el futuro, en base a los elementos que resultan del propio contrato; es, pues, un contrasentido pretender que, en las operaciones a tipo de interés variable, se consigne la cuantía de la cuota de amortización, ya que corresponde a la esencia de ese tipo de

operaciones el que se desconozca, en un principio, el montante de las cuotas correspondientes a la fracción temporal de las mismas en que los intereses son variables. Que, en estas condiciones, consignar el importe de las cuotas de amortización que correspondan a los periodos de interés fijo y no el de las que correspondan a los periodos de interés variable entrañaría manifestar una verdad a medias. Que, a mayor abundamiento, cabe citar la opinión cualificada del Seminario de Registradores de Aragón, inserta en el «Boletín del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad» (número 103, de junio de 1975). 4. Que en lo que respecta al Pacto V: 3.º Se argumenta en favor de su inscribibilidad lo siguiente: Que se está de acuerdo con las conclusiones del Seminario de Registradores de Valencia en su trabajo sobre «Calificación de las escrituras de hipoteca de las Entidades de créditos», publicado en el «Boletín del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad» (número 103, junio 1975); las conclusiones del Seminario de Albacete y con la doctrina hipotecaria en este punto; pero se estima también, por otra parte, que para negar el ajuste a Derecho de la calificación registral denegatoria de la inscripción de este pacto, es legítimo sostener su trascendencia real directa, «per se», en base al tenor de los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 271 del Reglamento Hipotecario y del artículo 9. 5.º de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que en lo referente al Pacto V: 4.º En contra de su inscribibilidad no puede alegarse su carácter personal y tampoco que es una duplicación del artículo 117 de la Ley Hipotecaria. En favor de su inscribibilidad se puede también aportar la opinión del Seminario de Registradores de Aragón, expresada en el trabajo y la publicación antes citados, según la cual el señalamiento de la disminución de la cuarta parte del valor de la garantía, como causa de vencimiento anticipado, es perfectamente admisible. Tiene su base legal en los artículos 1.129 del Código Civil y 117 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto al Pacto V: 6.º Únicamente constituiría base suficiente para la denegación de la inscripción de ese pacto la imposibilidad de que se diera el supuesto que en el mismo se prevé. Que con relación a los dos pactos comentados en último lugar, cuya inscripción ha sido denegada, hay que considerar que, aún si no tuvieran trascendencia real por sí mismos, debería considerárseles inscribibles en cuanto que de la incidencia de los supuestos que contemplan se hace depender el vencimiento anticipado del préstamo garantizado con hipoteca. Que en cuanto a los tres pactos comentados lo que se opinó en los Seminarios de Registradores de Aragón y Valladolid-Salamanca. 5. Que la procedencia de la inscripción del inciso contenido en el segundo párrafo del Pacto VI-acción hipotecaria resulta de la procedencia de inscripción del Pacto II, que anteriormente se ha argumentado. 6. Que en cuanto al inciso final del tercer párrafo de la nota de calificación, lo que en ella manifiesta la Registradora no constituye causa de la denegación de inscripción del Pacto II y aquella se ha irrogado competencias que únicamente corresponden a la autoridad judicial. Que en la fórmula a que se hace referencia se aprecia un aire de generalidad totalmente inadecuado a lo que debe ser una calificación registral. En efecto, parece como si lo que se está calificando no es una cláusula muy concreta de una escritura determinada sino la generalidad de las cláusulas de variación de intereses. Probablemente el tenor del texto calificatorio responde a la posición de prevención conocida, de la Registradora calificante, ante las cláusulas de variabilidad de los tipos de interés en los préstamos hipotecarios. El artículo 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios es el más extenso de todo el articulado de la Ley. En consecuencia, en buena técnica calificatoria, si es que la alegación de tal artículo hubiera sido causa de denegación de inscripción del Pacto II de la escritura de préstamo hipotecario, hubiera sido preciso que la Registradora indicara con precisión, qué extremos del repetido artículo consideraba conculcados por el pacto de referencia. Sin embargo se puede formular la hipótesis que sea el epígrafe a) del punto 1 del repetido artículo 10 el aspecto de la norma que se considere en conflicto con la cláusula de variación del tipo de interés.

La Registradora de la Propiedad informó: I. Las dos clases de nota al pie del título. Que son nota de despacho y nota de calificación. Cada una de estas notas tiene una finalidad institucional y un régimen diferente. La nota de despacho: Tiene como finalidad «la información» sobre el servicio prestado por el Registrador. Toda persona que solicita un servicio público tiene derecho a la información veraz, eficaz y suficiente de las características esenciales del servicio que solicita y, en su caso, a la comprobación de la naturaleza, característica, condiciones y utilidad de la prestación realizada. Este es el espíritu y la letra de los artículos 7, 11 y concordantes de la Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor, si bien estos principios ya estaban en la legislación hipotecaria y en la normativa reglamentaria sobre el modo de llevar el Registro. El artículo 355 prevé la posibilidad de pedir por escrito, y no sólo verbalmente, informe no vinculante sobre el alcance de una determinada calificación. La nota de despacho se extiende de oficio, para expresar el contenido y alcance de la operación registral realizada. Por el contrario, la nota de calificación tiene una finalidad institucional y contenido diferente. Actualmente, en la Ley de 1944, al poderse despachar parcialmente, la relación entre el despacho y la calificación es más compleja y depende de la voluntad del presentante, entendiéndose que sólo solicita el despacho cuando no solicita la nota de calificación.

No por el hecho de que haya una nota de despacho se evita ni se impide el derecho del interesado a pedir nota de calificación a fin de defender su derecho a examinar judicialmente la exactitud de la calificación, ni el derecho del Registrador a extender la nota de calificación que precisa para defender su calificación concreta y determinada en el recurso Gubernativo. II. Límites en el despacho del documento cualquiera que sea su naturaleza. Que el Registrador en el despacho de todo documento, es decir en la extensión del contenido del asiento, se encuentra sujeto a la delimitación territorial y a la delimitación impuesta por los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria. Por eso al inscribir cualquier título, cualquiera que sea su naturaleza, el Registrador no puede ir más allá del contenido delimitado positivamente por dichos artículos y negativamente por el artículo 98 de dicha Ley, desarrollados por el Reglamento, y especialmente por los artículos 7, 9 y 51. La depuración entre lo susceptible de inscripción y lo personal, que no puede tener acceso al asiento registral, se hace de oficio por el Registrador, por la imposibilidad de su inscripción, e incluso de oficio se cancelan como mención, conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, si constasen indebidamente en algún asiento registral. Así corresponde a las normas de despacho. El Registrador de oficio tiene que delimitar entre lo susceptible de inscripción y las pretensiones de mención, e igualmente de oficio le corresponde informar sucintamente en la nota de despacho. III. Reflejo en la nota de despacho de la depuración del título en el asiento registral practicado. Que el Registrador tiene el derecho y el deber de informar sobre la naturaleza del contenido del derecho real que ha inscrito, su régimen y sus límites. Todo está de conformidad con: 1.º La Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor. 2.º Con las directrices de la Ley de 25 de marzo de 1981, creadora del mercado hipotecario, desarrollada por Real Decreto de 17 de marzo de 1982. 3.º Con las directrices de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 20 de mayo de 1987. 4.º Con las directrices de la Ley Hipotecaria de 1861, contenidas en su exposición de motivos; y 5.º Con las directrices de la Ley Hipotecaria vigente, que ordena la depuración de las menciones existentes y su cancelación de oficio, prohibiéndolas para el futuro. Cuando el título contiene un contrato en régimen de cláusulas generales, la información sobre el contenido estricto del asiento practicado es mucho más necesaria, para evitar que el contenido de la nota de despacho pueda prestarse a confusión sobre las cláusulas que han tenido acceso o no a la protección del Registro. IV. Aplicación de estos principios a los préstamos hipotecarios. Que en los títulos traslativos del dominio, la nota de despacho suele ser muy simple, sin embargo, en los préstamos hipotecarios o en las operaciones crediticias garantizadas con hipoteca, existe la pretensión de ir más allá de la naturaleza y del régimen de la hipoteca constituida, y de la facultad de vencimiento de la hipoteca, antes de su plazo, únicamente admisible por impago de los intereses o, en su caso, de la cuota de amortización. Y se estructura el clausulado dando por supuesto la existencia de un régimen hipotecario registral inexacto o inaplicable al supuesto concreto, existiendo así una discordancia entre el contenido del contrato y el del asiento registral, cuando aquél ha sido depurado. Discordancia que debe aclarar el Registrador con el contenido de la nota de despacho, donde manifestará la naturaleza de la hipoteca inscrita y su alcance, y señalará, a su vez, que no se ha inscrito aquello que no siendo la obligación especialmente garantizada, es contenido de obligaciones personales diferentes. El Registrador tiene que separar lo que es la facultad de vencimiento anticipado por impago de capital e intereses y tiene que calificar la naturaleza de la hipoteca constituida, pues en nuestro Derecho hay dos clases de hipotecas: De tráfico y de seguridad. En concordancia de esto, el Registrador hace constar en la inscripción, y lo refleja en la nota de despacho, la modalidad o clase de hipoteca inscrita; y así cabe: 1.º La hipoteca por título de préstamo hipotecario y en garantía de la devolución del capital y de los intereses del préstamo, en la que el capital del préstamo y los intereses resultantes de dicho préstamo, queda amparado por la fe pública registral; 2.º La hipoteca en concepto de seguridad de obligaciones futuras a constituir, hasta un máximo, o de las responsabilidades futuras por el incumplimiento de cualquier obligación, que las partes convengan. Pero, en este caso, el Registrador no inscribe el título obligacional, sino que determina el marco de ese título posible, que tendrá que constituirse por las partes o por sentencia judicial. En este tema hay que destacar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 1917. Que en cuanto a la hipoteca ordinaria de tráfico se estableció para la defensa del titular del crédito hipotecario. El valor a obtener de la finca, mediante la hipoteca ordinaria, queda marcado en la inscripción, y cualquiera que sean los convenios para reducirlo, no afectan a la hipoteca, en tanto no se rebaje en el Registro. Del mismo modo, el valor de la propiedad frente a la hipoteca, queda marcado por el de la deducción del importe que consta en el Registro, y para deducirlo, aumentando la hipoteca, será necesario su ampliación y constancia registral. La única excepción que tiene la publicidad registral es la Ley o las servidumbres aparentes. Del mismo modo, la única excepción que tiene en el crédito hipotecario este principio de especialidad, no de legalidad, es la revisión del contrato en virtud de módulos legales por obra de la publicidad y legalidad de la Ley o la Disposición Administrativa General, dotada de presunción de legalidad. Que en cuanto los Convenios privados, previstos o por prever, rige el artículo 144 de la Ley

Hipotecaria, porque el primer tercero en el artículo 131, donde no hay demanda ni acción personal, es la propia finca. Por ello, cabrá constituir hipoteca de seguridad o fianza de todas las obligaciones que las partes pacten en un préstamo, o en cualquier contrato, que se inscribirán por concepto de hipoteca de seguridad, a la legalidad y determinación judicial. El Registro sólo legaliza y determina el capital e intereses iniciales del préstamo, no sus variaciones en virtud de actos posteriores, que tendrán efecto en su día, cuando accedan al Registro en virtud de su correspondiente título. Es preciso distinguir el derecho real del personal y las acciones reales de las personales, cuya distinción es de orden público. Únicamente puede repercutirse sobre los adquirentes posteriores, la acción de nulidad del título, la acción de anulabilidad por defectos en el consentimiento y, excepcionalmente, la acción de resolución por impago del precio aplazado. El Registro no puede hacer constar las causas de las acciones rescisorias; la única causa es la resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil con su límite estricto, no las derivadas del artículo 1.124 del Código Civil. Que el impago de los intereses y cuota de amortización puede repercutir en el plazo, porque está dentro de la hipoteca y del préstamo, y lo permite el artículo 1.524 del Código Civil, todos los demás incumplimientos son anodinos en su eficacia real. Al Registrador lo único que le interesa es la garantía hipotecaria constituida. Que teóricamente el Registrador podría hacer constar que ha despachado el documento en cuanto al crédito hipotecario, pues la distinción entre derecho y acción real y derecho y acción personal es de orden público, tanto de compraventas como en créditos hipotecarios. Sin embargo, el hecho de que esas pretensiones de eficacia real consten en escrituras públicas bajo términos ambiguos, aconseja aclarar en la nota de despacho su intranscendencia registral en cuanto al asiento practicado, para evitar la confusión en el tráfico jurídico, y en el ejercicio de los derechos. Pues cabe incluso que haya acreedores y deudores de buena fe, que por la práctica continuada de la inserción de estas cláusulas, crean en la eficacia real de las mismas. V. Examen de la escritura concreta y de la nota de despacho puesta al pie de la misma. Que se trata de explicar la actuación concreta del Registrador en este supuesto. Del examen de la escritura, resulta: 1.º Un préstamo confesado recibido, cuyo tipo de interés es del 14 por 100, constituyéndose la clásica hipoteca de tráfico, y se pretende su efectación mediante el artículo 131 de la Ley Hipotecaria por ambos conceptos: Capital e intereses. 2.º El pacto de vencimiento anticipado por impago de la cuota de amortización. Conceptualmente inscribible, por analogía con el artículo 1.504 del Código Civil, en cuanto al dominio en la compraventa, si cumpliera el requisito de determinar su importe. No hay ninguna otra garantía hipotecaria, salvo los intereses de demora separados de los ordinarios, que evidentemente constituyen una hipoteca de seguridad, y si bien la acreedora los ha pretendido englobar, el Registrador ha podido separar su importe por el expediente de indicar el tipo de dos puntos más que el del crédito y el mismo límite temporal. Que examinados los restantes pactos de la escritura se observa, sin embargo, la existencia de un cúmulo de obligaciones de hacer o no hacer, con la pretensión de tener trascendencia sobre el elemento del plazo de la hipoteca anticipándolo. De este cúmulo de obligaciones se encuentra la obligación alternativa del deudor, consistente para el futuro, bien en consentir las futuras alzas de los tipos de interés que se produzcan en función de módulos de unos particulares, bien en la obligación de consentir la rescisión del préstamo, que supone la devolución del capital y la pérdida del plazo, con idéntica pretensión. Finalmente, también existen unos Convenios sobre las futuras subrogaciones en el préstamo, que la Entidad acreedora se obliga a aceptar, con ocasión de las futuras ventas de la finca hipotecada, y que nada afectan ni a la hipoteca ni a la propiedad actual. Que en el despacho se rechazan todas las pretensiones de vencimiento anticipado por incumplimientos obligacionales extrahipotecarios. Que analizada en profundidad la obligación alternativa del deudor, se observa que es independiente del préstamo, aunque pretende globalizarse formalmente. Porque el préstamo supone una deuda monetaria de interés y la cláusula de variación futura tiene como contenido una obligación de hacer alternativa, prestar un consentimiento. Que en concordancia al contenido real de la escritura y de sus pretensiones reales, el Registrador ha procedido al despacho del documento, según su calificación, conforme al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, y ha extendido la nota de despacho reflejando el asiento registral practicado, la naturaleza del derecho inscrito, el motivo de la no toma de razón de la causa de vencimiento anticipado por impago de la cuota de amortización, y la depuración que está obligado a hacer de oficio, al no poder asentar menciones en las inscripciones de los derechos reales. Que el Registrador no puede hacer otra cosa ante una nota de despacho que explicarla, bien al interesado, bien ante el Juez pero siempre como explicación de una nota de despacho, no como defensa de una nota de calificación que no existe. VI. Los cauces institucionales de la seguridad jurídica en el despacho y en la calificación registral. Que los cauces institucionales de la seguridad jurídica registral en el despacho y la calificación se manifiestan en dos vertientes: a) Todo lo que afecta al despacho del documento y a la prestación del servicio registral es materia del recurso de queja, donde la autoridad judicial ordena al Registrador que preste su función. b) Todo lo que afecta a la comprobación de si la calificación que ha realizado el Registrador, denegando o suspendiendo, es ajustada a

Derecho, es materia del recurso gubernativo, que es inminentemente jurídico y es necesaria la nota de calificación ajustada a los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria y ha de ser solicitada expresamente, quedando sujetos tanto el Registrador como el recurrente al principio de congruencia que establecen los artículos 117 y 118 del Reglamento Hipotecario. En este recurso la Resolución del Presidente de la Audiencia es eminentemente declarativa; declara que la calificación está o no, bien hecha y, en este último caso, revoca la nota del Registrador ordenándole la práctica del asiento. Que por ello es esencial la distinción entre nota de calificación, que se extiende a petición de parte, y la nota de despacho, aunque sea parcial, que se realiza de oficio. Que para que proceda el recurso gubernativo, si existe nota de despacho, aunque sea parcial, es imprescindible la solicitud y extensión de la nota de calificación para que proceda el citado recurso gubernativo. En este sentido es modélica la Resolución de 20 de mayo de 1987 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que pone de manifiesto cual es la actuación procedente en el supuesto que se contempla, idéntico al del caso del presente informe. VII. Examen del escrito del recurrente. Que el recurrente ante la nota de despacho al pie del título, en lugar de solicitar nota de calificación, ha obtenido por autosubsanarse los aspectos formales de conocimiento de las cláusulas que no han tenido acceso al Registro, mediante una fotocopia solicitada de la inscripción, lo que considera defecto subsanable; pero lo que es insubsanable es la diferencia sustancial entre la nota de despacho y la nota de calificación, que tiene un contenido jurídico y no susceptible de sustitución. VIII. El principio de la buena fe y la conducta debida en función de los propios actos. Que de aceptarse este recurso estaría indefenso el Registrador al tener que defender una nota de calificación que no ha extendido, con el agravante de que su celo en la información se volvería contra él mismo. Que se invoca el artículo 7 del Código Civil, principio informador de todas las relaciones jurídicas, que también está plasmado en la Ley Orgánica del Poder Judicial, configurado por el Tribunal Supremo que finalmente se invocan las sentencias de 29 de enero de 1965 y de 21 de mayo de 1982 y se cita la distinción entre nota de despacho y nota de calificación hecha en los autos de la Audiencia Territorial de Barcelona de 3 y 5 de junio de 1987. Que, por todo ello, se solicita la desestimación del recurso, porque no existe nota de calificación, porque la nota al pie del título es una simple nota de despacho extendida en cumplimiento de lo que ordena el artículo 429 del Reglamento Hipotecario y párrafo 5.º del artículo 434 del mismo, sin que exista la nota de calificación, que no se ha solicitado, indispensable para la procedencia del recurso gubernativo.

## V

El Notario autorizante informó: A. Que el documento presentado contiene una genuina nota de calificación con expresión jurídicamente fundamentada de las causas, que a juicio de la Registradora, impiden la inscripción de determinados extremos y cláusulas de la escritura autorizada. Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 429 y 434 del Reglamento Hipotecario. Que, sin entrar en consideraciones de mayor profundidad, en aras de la necesaria economía procesal y por simple eliminación, hay que convenir en que al no ser la nota puesta en el documento ni de conformidad con el presentante y sin expresión de motivo de denegación de cláusulas, forzadamente nos hallamos ante una nota de calificación susceptible de recurso. B. Que la consideración del pacto de interés variable, como no inscribible, tanto por carecer de eficacia real, como por su supuesta contradicción con los pronunciamientos del artículo 10 de la Ley de los Consumidores y Usuarios, no es sostenible en ningún caso. Que si el Registro ha de garantizar «erga omnes» el contenido económico del derecho de hipoteca, sin más límites que los del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, no se ve por qué deba privarse de contenido real a un pacto que al ser recíproco y equitativo (alza y baja), no tiene otra finalidad que mantener el equilibrio de las prestaciones que en nuestro sistema se eleva a categoría de causa del contrato (artículo 1.274 del Código Civil). Que la imposición de un interés fijo, durante la vigencia de un contrato de veinte años de duración, desconocería simplemente la realidad financiera económica y social de nuestras vidas diarias, donde el dinero es una mercancía que se vende a un precio variable, respecto al cual, la invariabilidad de interés, podría irrogar serios perjuicios al acreedor en caso de inflación o al deudor en los de baja generalizada de tipos, con los correlativos enriquecimientos sin causa por la contraparte. Que nuestro sistema empezando por el artículo 219 del Reglamento Hipotecario, es absolutamente propicio a la adaptación de las cantidades debidas por contraprestaciones a valor actualizado de aquellas, sobre todo en obligaciones a tracto sucesivo o a largo plazo. Basta citar el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 21 de octubre de 1985 y 9 de abril de 1987, por ejemplo) que ratifica y convalida la eficacia de las cláusulas de estabilización, aun en supuestos antes rechazados. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984, admite el interés variable, siempre que se fije una cifra máxima de responsabilidad y no quede al arbitrio del acreedor. C. Que respecto a las llamadas cláusulas personales, contenidas en el apartado V de la escritura, hay que distinguir: 1. Imposibilidad

de inscribir la escritura del Registro. Que nos hallamos ante un acuerdo extrarregistral y meramente personal, ya que el pacto referido, útil, cuando se condiciona la entrega del capital a la inscripción o si el deudor es solvente personalmente, cesa de producir efectos en cuanto la escritura se inscribe. 2. Falta de pago de intereses o amortizaciones. Que la nota admite los efectos resolutorios de tales incumplimientos con efectos frente a tercero. Que, en cualquier caso, ningún artículo de la Ley ni del Reglamento exigen que se consigne el importe de la cuota de amortización e intereses, que en caso de intereses variables es de imposible cálculo inicial, y debiendo entenderse que el principio de especialidad queda debidamente cumplido cuando en la escritura e inscripción se dan los datos y bases suficientes para su cálculo en cada momento. 3. Falta de pago de la contribución o de la cuota de comunidad. Que el estudio de la reciente jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, revela que este particular no ha sido abordado antes. El impago de la contribución y aun de las cuotas de comunidad, provoca un daño directo e inevitable al acreedor hipotecario, que ha de sufrir la preferencia legal sobre su derecho, tanto del municipio, como de la comunidad, en lo que se refiere a dos anualidades. Que el impago de la contribución o de la comunidad, puede y debe jugar exactamente igual al de los intereses o la cuota de amortización pues, en definitiva, constituyen incumplimientos económicos, que afectan directamente a las posibilidades de hacer efectivo el crédito en su integridad. 4. Existencia de cargas prioritarias no conocidas al formalizarse la hipoteca; disminución del valor de la garantía, expropiaciones y arrendamientos. Que tales supuestos están previstos en la Ley Hipotecaria, unos con carácter expreso (artículo 110, 2.º, Ley de Expropiación o Siniestro asegurable; artículo 219 del Reglamento Hipotecario) y otras, como la existencia de cargas prioritarias, pueden englobarse genéricamente en las actividades previstas en el artículo 117 de la Ley. Que tales preceptos regulan, en cada caso, la actividad que el acreedor debe realizar en defensa de su derecho, normalmente con control judicial y garantías procedimentales, en evitación de actuaciones unilaterales, admitirlas globalmente podría dar lugar a numerosos abusos. Que, por ello, parece lógico concluir que en una materia como la hipotecaria, en que lo precesal va íntimamente fundido con el derecho sustantivo y siendo las normas de aquél carácter de orden público y no alterables por conveniencias particulares, pareciera muy aventurado admitir que por vía indirecta se pueda y con efectos «frente a terceros», alterar la específica regulación que el legislador ha establecido en cada supuesto.

## VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota de la Registradora fundándose en la aplicación del criterio de la Resolución de 1 de febrero de 1952, hay que considerar que lo consignado por la Registradora constituye la calificación de la escritura de hipoteca, pues de no aceptarse esto se llegaría a la conclusión de que habiendo sido rechazado el acceso al Registro de varios de los pactos contenidos en la mencionada escritura, se produciría la indefensión del recurrente al no poder impugnar la denegación parcial, e incumpléndose en su caso el artículo 24 de la Constitución Española y, en este sentido, entre otras, las sentencias de 3 de julio y 13 de octubre de 1984 y 14 de octubre de 1987. Y en que, alguna de las discutidas cláusulas insertas en el documento no observan el principio de especialidad, y respecto a los demás pactos no son constitutivos de derechos reales, y teniendo en cuenta que la Dirección General ya se ha pronunciado sobre la falta de pago de la contribución y de la cuota de la comunidad en las hipotecas constituidas sobre fincas en régimen de propiedad horizontal en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, hay que añadir que no concurren en el supuesto presente, las circunstancias que dichas Resoluciones requieren para poder ser inscritas las cláusulas denegadas.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 10 de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios; 1.º, 12, 131-3.º-4.º, 253 de la Ley Hipotecaria; 118, 429 y 434 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987.

1. Si el Registrador, después de despachar el título no se limita a consignar en él, con las circunstancias exigidas, el asiento practicado, sino que al especificar los extremos del título a que no se extiende el asiento expresa las causas por las que no se ha tomado razón de determinados pactos, existe nota de calificación y contra ella procede el recurso gubernativo, el cual debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con esa calificación del Registrador, pero sólo en cuanto a los extremos a que se refiere la reclamación del recurrente.

2. La primera cuestión de fondo es si puede rechazarse la inscripción de la cláusula de intereses variables por el único motivo de tener tal pacto —según la Registradora— carácter personal. La hipoteca garantiza el pago —y si así lo convienen las partes al constituirla— los intereses, que, como hoy resulta de la misma Ley (cfr. art. 131-3.º-4.º de la Ley Hipotecaria), pueden ser variables, y esta circunstancia, en cuanto determinante del alcance de la garantía, tiene transcendencia real y

conforme al artículo 12 de la Ley Hipotecaria debe ser objeto de inscripción.

Tampoco es posible rechazar esta cláusula porque —en opinión de la Registradora plasmada también en la nota— «se encuentra bajo la sanción de nulidad del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor». Es claro que no puede cualquier cláusula de variación de interés ser tachada con nulidad «ipso iure» sin invocar otro motivo que el de «ser cláusula de variación de intereses en la contratación con el público» y, además, una protección que excluyera la posibilidad de intereses variables, se traduciría inmediatamente, en la práctica, en la exclusión del consumidor en las ventajas del crédito a largo plazo.

3. Según el recurrente, se ha negado la inscripción del pacto V-2.º en cuanto en él se estipula el vencimiento anticipado para el caso de falta de pago a su vencimiento de las amortizaciones. Esto no resulta así de la nota de la Registradora, sin que en este recurso puedan ser enjuiciados los términos de una inscripción ya practicada; en la nota se expresa que la resolución por impago de intereses «tiene según la Ley carácter resolutorio real». Por esta razón no puede entrarse en este recurso en el examen de esta cuestión. Por esta misma razón —no referirse a la cuestión la nota de calificación— no se entra a determinar si sería o no inscribible el Pacto VI en cuanto a las circunstancias con que se ha de consignar en el Registro el domicilio de la parte deudora.

4. En la nota se niega, por tener carácter personal, la inscripción de los siguientes pactos en que se estipula el vencimiento anticipado de la obligación si se da cualquiera de estos hechos: a) Falta de pago de contribuciones y tributos que graven la propiedad, posesión, tenencia o disfrute de la finca hipotecada, incluso derivados de la adquisición de la misma por la parte prestataria, así como la de cuotas de comunidad (pacto V-3.º de la escritura). b) Disminución por cualquier causa de la cuarta parte del valor de la garantía (pacto V-4.º de la escritura). c) Existencia de cargas o gravámenes no conocidos en el momento de la escritura o formalizados con posterioridad y que tengan rango registral prioritario en el momento de la inscripción de la escritura.

Esta Dirección General tiene declarado en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 que es inscribible la cláusula relativa a contribuciones —y puede, también, incluirse las cuotas de gastos de comunidad— en cuanto se refiera a tributos y gastos que tengan preferencia de cobro sobre el mismo acreedor hipotecario. También estas Resoluciones admiten la inscripción de las cláusulas a que nos hemos referido con las letras b) y c).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto y nota apelados.

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

Madrid, 16 de marzo de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**8265** *ORDEN 24/1990, de 22 de marzo, por la que se declaran de obligado cumplimiento en el Ejército de Tierra, en la Armada y en el Ejército del Aire las Normas UNE que a continuación se relacionan y se anulan para las Fuerzas Armadas las Normas UNE que se indican.*

De acuerdo con lo dispuesto en los apartados 4.1.2 del Reglamento de Normalización Militar y 4.244 del Manual de Normalización Militar, aprobado por Orden del Ministerio de Defensa número 40/1989, de 26 de abril, y Orden de la Presidencia del Gobierno de 28 de julio de 1967 («Boletín Oficial del Estado» números 106 y 203), respectivamente, y a propuesta de la Subdirección General de Normalización y Catalogación, dispongo:

Primero.—Se declaran de obligado cumplimiento las Normas UNE que a continuación se relacionan:

1. Conjuntas: Ejército de Tierra, Armada y Ejército del Aire:

7-208-88(1R). «Materiales metálicos. Tubos. Ensayo aplastamiento».

7-209-88(1R). «Materiales metálicos. Tubos. Ensayo de abocardado cónico».

7-210-88(1R). «Materiales metálicos. Tubos. Ensayo de abocardado plano».

53-114-88(4R) Parte 1. «Plásticos. Tubos y accesorios inyectados de poli (cloruro de vinilo) no plastificado para unión con adhesivos y/o junta elástica, utilizados para evacuación de aguas pluviales y residuales. Medidas».

59-020-88(1R). «Cuero. Suela en rama, troquelada y aplicada al calzado. Norma de calidad».

2. Conjuntas: Ejército de Tierra y Ejército del Aire:

7-326-88(1R). «Ensayo de tracción de cables y cordones de acero».

7-424-88. Parte 5. «Materiales metálicos. Ensayo de dureza. Verificación de las máquinas de ensayo de dureza. Rockwell (escalas A-B-C-D-E-F-G-H-K)».

7-469-88. «Materiales metálicos. Alambres. Ensayo de doblado alternativo».

14-305-88. «Reguladores de botellas de gas utilizados en soldadura, corte y procesos afines».

19-025-88. «Tubos y accesorios de fundición gris para evacuación de aguas pluviales y residuales. Uniones mediante extremos lisos sin enchufes».

21-159-88. «Elementos de fijación y empalme para conductores y cables de tierra de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Características y ensayos».

23-034-88. «Seguridad contra incendios. Señalización de seguridad. Vías de evacuación».

23-604-88. «Agentes extintores del incendio. Ensayos de propiedades físicas de la espuma proteínica de baja expansión».

26-361-88(1R) Parte 1. «Vehículos automóbiles. Anticongelantes y refrigerantes. Base glicol».

26-371-88. «Motocicletas. Centrales de intermitencia para corriente alterna».

26-372-88. «Ciclomotores. Centrales de intermitencia para corriente alterna».

26-373-88. «Vehículos de carretera. Motocicletas. Centrales de intermitencia para corriente continua».

26-374-88. «Vehículos automóbiles. Ciclomotores. Centrales de intermitencia para corriente continua».

36-068-88. «Barras corrugadas, de acero soldable, para armaduras de hormigón armado».

36-088-88(1R) Parte 1. «Barras corrugadas de acero para hormigón armado. Barras sin exigencias especiales de soldabilidad».

36-315-88 Parte 1. «Análisis químicos de aceros y fundiciones. Determinación del fósforo. Parte 1: Método espectrofotométrico».

36-404-88. Experimental. «Productos siderúrgicos. Método para la determinación del coeficiente de anisotropía plástica R de chapas de acero».

36-405-88. Experimental. «Productos siderúrgicos. Métodos para la determinación del coeficiente de acritud N de chapas de acero».

37-508-88. «Recubrimientos galvanizados en caliente de piezas y artículos diversos».

38-075-88. «Chapas y planchas de aluminio y sus aleaciones. Medidas y tolerancias».

41-200-88. «Tejas de hormigón. Clasificación. Características y métodos de ensayo».

48-076-88. Erratum. «Viscosidad Krebs-stormer de las pinturas y barnices grasos».

49-703-88. Parte 1. «Embalajes de expedición completos y llenos. Reglas generales para el establecimiento de los programas de ensayo de aptitud al uso. Parte 1: Principios generales».

49-703-88. Parte 2. «Embalajes de expedición completos y llenos. Reglas generales para el establecimiento de los programas de ensayo de aptitud al uso. Parte 2: Datos cuantitativos».

49-704-88. «Embalajes. Magnitudes de las unidades de carga. Medidas».

53-196-88(1R). «Plásticos. Accesorios inyectados en PVC no plastificado para tuberías. Determinación del comportamiento al calor».

53-592-88. Experimental. «Elastómeros. Patrones elastoméricos para el ensayo de líquidos de frenos para circuitos hidráulicos de vehículos a motor».

53-613-88. «Elastómeros. Directrices generales para la obtención de temperaturas elevadas o de temperaturas inferiores a la temperatura normal, durante los ensayos».

56-414-88. «Protección de maderas. Clasificación de los protectores biocidas atendiendo a su naturaleza».

56-415-88. «Protección de maderas. Clasificación de los protectores biocidas atendiendo a su utilización. Criterios de evaluación de eficacia».

56-416-88. «Protección de maderas. Métodos de tratamiento».

56-734-88. «Tableros de fibras duras. Preparación de las probetas para los ensayos».

56-735-88. «Tableros de fibras duras. Determinación de la densidad».

56-736-88. «Tableros de fibras duras. Determinación de la humedad».

56-737-88. «Tableros de fibras duras. Determinación de la absorción y de la hinchazón después de la inmersión en agua».

56-739-88. «Tableros de fibras duras. Determinación de la resistencia a la flexión y del módulo de elasticidad».

56-740-88. «Tableros de fibras duras. Características fisicomecánicas».