

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1080 RESOLUCION de 1 de octubre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 14, de los de Madrid, a inscribir determinadas cláusulas de una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 14 de los de Madrid a inscribir determinadas cláusulas de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

El día 14 de marzo de 1990, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos «Credit Lyonnais, Sociedad Anónima de Crédito Hipotecario», concedió a don César Carlos Ruesgas Fernández y doña María Elena Escario Roselló, solidariamente que lo aceptaron, un préstamo hipotecario. En dicha escritura se establecen las siguientes estipulaciones. 7. Intereses de demora. El retraso de la parte prestataria en la realización de cualquiera de estos pagos, dará lugar al pago de intereses de demora sobre las cantidades debidas, calculados día a día, y liquidados a un tipo de tres enteros por encima del que estuviese vigente conforme a la cláusula tercera de esta escritura, para el período de interés en que se produzca el impago. 10. Constitución de hipoteca. Sin perjuicio de su responsabilidad personal don César Carlos Ruesgas Fernández y doña María Elena Escario Roselló, conforme al artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituyen primera hipoteca sobre la finca que se describirá más adelante en este instrumento a favor de «Credit Lyonnais, Sociedad Anónima de Crédito Hipotecario», que representada por el primer compareciente, acepta, en garantía de las obligaciones contraídas en la presente por la parte prestataria, en especial, de la devolución del capital del préstamo por 12.000.000 de pesetas, la cantidad máxima en perjuicio de terceros, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 3.720.000 pesetas de intereses ordinarios de dos años al tipo del 15,5 por 100 anual, y de 6.660.000 pesetas de intereses moratorios de tres años al tipo del 18,5 por 100 anual, y la cantidad de 3.600.000 pesetas para costas y gastos, entre los que podrán comprenderse los gastos de este otorgamiento y cualquier otro de este préstamo y de su amortización, su reclamación extrajudicial, así como el pago de los impuestos, contribuciones y arbitrios que gravan los bienes hipotecarios, y los de las primas de seguros de daños y vida-invalidez, y, en general, todos los gastos nacidos de esta operación que, siendo a cargo de la parte prestataria, hayan sido satisfechos por la prestamista. La cifra máxima de responsabilidad hipotecaria no limitará conforme a los aludidos preceptos la posibilidad de reclamar contra la parte prestataria o contra quien se haya subrogado contractualmente en la deuda hipotecaria los intereses devengados conforme a la cláusula tercera, o, en su caso, conforme a la séptima, sin perjuicio de los límites resultantes de la Ley Hipotecaria en el supuesto de ejercicio de la acción hipotecaria contra tercero o en su perjuicio. La hipoteca comprenderá cuanto mencionan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, y además, en virtud de pacto expreso a las mejoras, obras y edificaciones de toda clase que existan o en futuro se realicen o construyan en la propia finca hipotecada.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 14 de los de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de despacho: Registro de la Propiedad número 14 de Madrid. Inscrito el precedente documento en el folio 57, del tomo 620 del archivo, 282 de la sección segunda, finca número 12.858 e inscripción cuarta; con exclusión de las estipulaciones: 1.ª, la frase «a cargo... capital»; 4.ª, 5.ª, 6.ª la frase «contra Lyonnais», y desde «de los recibos...»; 7.ª, 8.ª, párrafo segundo; 9.ª, a) hasta «especialmente», b), d), g), h); 10.ª, párrafo primero, la palabra «primera», la frase «y de...anual», desde «entre...» párrafo segundo, párrafo último desde «o en futuro...»; 11.ª a) desde «acreditando...» b).

c) desde «La parte...»; 12.ª, último párrafo; 13.ª, 14.ª, 15.ª, y 16.ª Madrid, 24 de abril de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: Ramón Sánchez de Frutos.

III

El Notario autorizante del documento, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Primero.—Que no obstante lo dispuesto en los artículos 17, 20 y 131.17.ª de la Ley Hipotecaria, las sociedades de crédito hipotecario deben realizar sus operaciones activas mediante préstamos garantizados con primera hipoteca. Segundo.—Que si al extender el asiento del derecho real de hipoteca es «primera» según su rango no debe haber inconveniente en reflejar el rango que las partes han contemplado al otorgar el título, pero si la hipoteca queda constituida sin tener el rango de primera y el señor Registrador cree oportuno prescindir de la inclusión de tal expresión en el asiento, debe indicar que la excluye por que ésta no ocupa en el rango dicho primer puesto. Tercero.—Que dicha exclusión sin justificación podría suponer una infracción de los artículos 9.º final y 66 de la Ley Hipotecaria. Cuarto.—Que el pacto de intereses moratorios en válido y lícito (artículos 1.255, 1.100, 1.101, 1.152, 1.740 y 1.755 del Código Civil). En la cláusula pactada se respeta lo establecido en el artículo 114, segundo de la Ley Hipotecaria; pues en total asegura cinco años. Quinto.—Que el tipo de interés aplicable en caso de mora se calcula con referencia al tipo de interés ordinario que regiría en tal momento, pero una vez hecho el cálculo y fijado el tipo procedente en caso de morosidad el régimen de los intereses monetarios, se produce con perfecta individualidad y autonomía. Sexto.—Que la exclusión de la cláusula referente a los intereses moratorios en el asiento de hipoteca, puede perjudicar gravemente a la Entidad de crédito hipotecario prestamista, que en caso, de estar la finca en poder de tercer poseedor, no podría demandar en perjuicio de este tercero el pago de los intereses devengados en virtud de la cláusula de demora; lo que supone una alteración del carácter de la hipoteca. Séptimo.—Que la frase de la cláusula décima que detalla el contenido de la expresión «costas y gastos» puede ser contemplada desde diversos aspectos. El artículo 131.15.ª, es claro al atribuir a la cobertura hipotecaria de costas y gastos el carácter de hipoteca de máximo y es ajustado a derecho, comprender entre los gastos amparados por la garantía hipotecaria aquellos que siendo a cargo del hipotecante o tercer poseedor de la finca, hubiere atendido al acreedor para asegurar la conservación de aquella, y a este crédito se extiende la garantía hipotecaria por costas y gastos; y, por tanto, no se aprecia razón para excluir su inscripción. Octavo.—Que supuesta la validez del pacto su eficacia en la liquidación del producto del remate se produce de modo directo y sin depender de su inclusión o exclusión del asiento registral cuando el título ejecutivo sea la copia adecuada de la escritura de préstamo. Noveno.—Que hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley Hipotecaria. Décimo.—Que la parte excluida de inscripción del último párrafo de la cláusula décima es un pacto válido (artículo 1.255 del Código Civil en relación con los artículos 108, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria), cuyo acceso al Registro es garantía de su oponibilidad a terceros (artículos 32, 34 y 59 de la Ley Hipotecaria y 1.923-3.ª y 1.927-2.ª del Código Civil). Undécimo.—Que la decisión de excluir de la inscripción la parte indicada de la cláusula décima, puede perjudicar al acreedor hipotecario; al privarle de prioridad respecto de acreedores refaccionarios, y en general en cuanto se le priva de la condición a que se refiere el artículo 61 de la Ley Hipotecaria y del derecho a participar en el convenio que posibilita la anotación preventiva del crédito refaccionario. Que conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la exclusión de determinadas cláusulas del contenido del asiento se considera como negativa a su inscripción, con infracción del artículo 9.º final de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó: Que se incoa el recurso gubernativo contra una nota de despacho del título. La nota de despacho viene a ser una certificación de inscripción del título (artículo 434 párrafo último, del Reglamento Hipotecario), contra ellas no cabe recurso gubernativo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria. Que las escrituras de hipoteca ofrecen peculiaridades, reconocidas por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 20 de mayo, 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987). Que es consecuencia inmediata la necesidad de que el Registrador haya de vedar el acceso al registro de pactos o estipulaciones carentes de los requisitos que deben reunir (Resoluciones de 4 de julio de 1984, y las antes citadas). Que en el caso contemplado

falta el presupuesto en que se basó la Resolución de 16 de marzo de 1990; expresar las causas por las que no se ha tomado razón de determinados pactos. Que cuando, a juicio del Registrador informante, el título contiene algún pacto o estipulación que no debe tener acceso al registro, se notifica así al presentante mediante una nota, sin carácter de calificación. Que, por tanto, se considera improcedente el recurso gubernativo, teniendo en cuenta, 1. Que la nota al pie del título es de despacho exclusivamente y en ningún modo de calificación, y 2. Que el presentante conoció los pactos y estipulaciones eliminados de la inscripción, a lo que prestó su conformidad.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimó el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, fundándose en que el Registrador en su informe aclara y acredita la conformidad a la inscripción así practicada dada por el interesado por el procedimiento de la nota de despacho; lo que aleja la posibilidad del recurso gubernativo contra la calificación, teniendo en cuenta las distinciones establecidas a este respecto en los artículos 65, 66 y 253 de la Ley Hipotecaria y 429, 434 y 435 del Reglamento Hipotecario.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió que no es admisible la tesis del Registrador, recogida por el auto que se recurre, según la cual la aceptación de inscripción parcial por el presentante veda a las partes y al Notario el camino del recurso para obtener la inscripción de la parte del título no inscrito inicialmente; pues carece de todo fundamento de derecho y, más aún, resulta contrario al derecho.

Fundamentos de Derecho

Vistos. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto del presente recurso, concurren los siguientes elementos definidores:

a) La presentante del título calificado —una escritura de hipoteca en favor de «Credit Lyonnais, Sociedad Anónima», otorgada el 14 de marzo de 1990—, había manifestado el 2 de marzo de 1989, su conformidad a la eliminación de ciertos pactos de las escrituras de hipoteca de la Compañía «Credit Lyonnais, Sociedad Anónima», que en el futuro presentara.

b) El título fue inscrito con exclusión de determinadas estipulaciones, coincidentes con aquellas a las que se había extendido la conformidad anteriormente aludida; mas en la nota extendida no se expresaron los motivos que justificaron la exclusión.

c) Por el Notario autorizante se procede a interponer recurso gubernativo contra la citada nota.

2. La conformidad manifestada por el presentante para que un documento sea despachado por el Registrador sin alguna estipulación o pacto no puede significar por sí alteración del acto o de los derechos ni menoscabo de su eficacia para los interesados, pues para tal alteración o menoscabo no consta que el presentante tenga poder. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario se limita a considerar que quien presenta un título tiene poder para pedir la inscripción pero no presume que tenga poder para más. Por eso aquella conformidad no significa otra cosa que el título, en cuanto a la estipulación o pacto en cuestión, es como si no estuviera presentado y por tanto sigue abierta, para el título en cuanto a la estipulación o pacto referido, la posibilidad de nueva presentación por el interesado y la posibilidad de nueva calificación con los consiguientes recursos. Naturalmente la conformidad en la inscripción parcial podrá haberse hecho al sólo efecto de conseguir cuatro antes la inscripción de los pactos que el registrador no cuestiona, sin retirar la petición de inscripción total, cuando se practicara la inscripción parcial, el Registrador habría de extender —respecto de los pactos restantes— nota calificada susceptible, claro es, de recurso por los interesados y funcionarios a que se refiere el artículo 112 del Reglamento Hipotecario.

3. En el presente caso no se cuestiona por nadie que la presentante ha manifestado —incondicionalmente— su voluntad de excluir de la petición de inscripción determinados pactos o estipulaciones. Siendo esto así y lo refleje o no, como debiera la nota de despacho, es improcedente la tramitación del recurso pues no puede haber recurso en relación con una calificación inexistente ya que el título, en cuanto a esos pactos o estipulaciones, no está presentado o ha sido retirado.

Esta Dirección General ha acordado no dar lugar al recurso.

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

Madrid, 1 de octubre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

1081

RESOLUCION de 18 de noviembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio Ruiz del Arbol Fernández, como Administrador único de la Compañía mercantil «Abad, Ruiz del Arbol Asociados, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio Ruiz del Arbol Fernández, como Administrador único de la Compañía mercantil «Abad, Ruiz del Arbol Asociados, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

HECHOS

I

El día 6 de julio de 1990, ante el Notario de Madrid, don Enrique Franch Valverde, la Compañía mercantil «Abad, Ruiz del Arbol Asociados, Sociedad Anónima», otorgó escritura de protocolización de los acuerdos sociales adoptados en la Junta general extraordinaria y universal, en la reunión celebrada el día 30 de junio de 1990, referentes a ampliación de capital y adaptación de Estatutos sociales.

En la certificación de dicha reunión se expresa que por unanimidad de todos los accionistas presentes, quedaron adoptados válidamente los siguientes acuerdos: Tercero. Se acuerda aumentar el capital social en la cifra de 7.500.000 pesetas, quedando un capital resultante de 10.500.000 pesetas, al objeto de adecuar el capital social legalmente exigido por la nueva Ley de Sociedades Anónimas. Dicha ampliación se realiza mediante la elevación del valor nominal de cada una de las actuales acciones que es de 1.000 pesetas, pasando a ser de un valor nominal de 3.500 pesetas cada una de ellas, es decir, las numeradas del 1 al 3.000, ambas inclusive, totalizando el importe antedicho de capital social la suma de 10.500.000 pesetas. Todos los accionistas consienten expresamente el acuerdo adoptado de ampliación de capital mediante elevación del valor nominal de cada una de las acciones de 3.500 pesetas, y acuerdan que el desembolso a efectuar por los mismos se realizará de la siguiente manera: a) Con motivo de la ampliación acordada, cada uno de los accionistas ha desembolsado el 28.57143 por 100 de cada una de las acciones de las que han quedado titulares, es decir, 3.000.000 de pesetas, cantidad que constituía el capital social de la Sociedad con anterioridad a la adopción del presente, acuerdo totalmente desembolsado, y que es aplicado en su respectiva proporción por cada uno de los accionistas para el desembolso citado de 28.57143 por 100 por acción, una vez elevado su valor nominal. b) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 134-3 del Reglamento del Registro Mercantil, los accionistas acuerdan que los 7.500.000 pesetas restantes, se desembolsarán en un plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias, bien con cargo a reservas voluntarias de la Compañía si fuere posible y con los requisitos exigidos por el artículo 157 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, o bien, mediante efectivo-metálico de cada uno de los accionistas titulares del capital pendiente de desembolsar. Cuarto. Como consecuencia del acuerdo adoptado en el punto tercero de la presente Junta general extraordinaria y universal de accionistas y como consecuencia de la exigencia de adaptar los estatutos de la Compañía al nuevo marco legal establecido para las Sociedades Anónimas, se acuerda la refundición y aprobación de los nuevos Estatutos societarios por los que se ha de regir la Sociedad.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: Inscrito el precedente documento, en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 514 general 501 de la sección 3.ª del Libro de Sociedades, folio 129, hoja número 65.251, inscripción 4.ª, en unión de escritura de subsanación otorgada el día 8 de noviembre de 1990, ante el propio Notario autorizante con el número 3.101. Conforme al artículo 62, número 3, del RRM, se deniega la inscripción de los apartados «Primero a Quinto del otorgamiento y el artículo 5.º de los estatutos referentes al aumento de capital, porque no existe tal aumento, ya que no hay desembolso de cantidad ni contravalor alguno que lo justifique. Contravalor que debe consistir en cualquiera de los que enumeran los artículos 151, número 2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 168 del Reglamento de Registro Mercantil. Por otra parte, tampoco se justifica el pretendido desembolso conforme exige el artículo 40 de la Ley de Sociedades Anónimas. No quedan por tanto adaptados los Estatutos sociales a la Ley 19/1989, de 25 de julio. Madrid 11 de diciembre de 1990. El Registrador. Firmado, Luis Maria Stampa Piñeiro.

III

Don Emilio Ruiz del Arbol Fernández, como Administrador único de la Compañía mercantil «Abad, Ruiz del Arbol Asociados, Sociedad