

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20953 *RESOLUCIÓN de 16 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Arribas Valladares, en nombre de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cocentaina a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Arribas Valladares, en nombre de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cocentaina a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 29 de enero de 1992, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Alcoy, don Eugenio Pérez Almarche, el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», concede un préstamo de 22.000.000 de pesetas a don Fernando Belda Grau y su esposa, doña Paloma Blanes Carchano, quienes declaran recibirlo solidariamente en el mismo acto, los cuales constituyen garantía real con carácter hipotecario sobre determinados bienes inmuebles de su propiedad.

En la citada escritura se establece lo siguiente:

Estipulación primera.—El tipo de interés se fija para la primera anualidad, y para las siguientes y sucesivas anualidades, transcurrida la primera, se determinará con arreglo al interés interbancario (MIBOR), para operaciones a un año, incrementando en un diferencial de 1,75 por 100, fijado con arreglo a la normativa por la que se rige dicho mercado a la fecha correspondiente y en relación con períodos anuales vencidos después de la primera, de modo que si vencida cada anualidad correspondiere percibir un interés diferente al que ha estado vigente durante la anterior, por aplicación del sistema expuesto, se procederá por la entidad prestamista a notificar por correo ordinario a los prestatarios el interés que ha de estar vigente para la anualidad siguiente, a los efectos de su aplicación, sin plazo previo, aunque la variabilidad del tipo de interés no es forzosa para ninguna de las partes.

Como consecuencia de ello, para el caso de que proceda la variación del tipo de interés pactado para la primera y siguientes anualidades, se procedería por ambas partes contratantes, a instancia de cualquiera que de ellas reclamase la aplicación de este sistema, al otorgamiento de la oportuna escritura de protocolización de una nueva tabla de amortización, de la que resultará la cantidad fija mensual que debe satisfacerse en los términos de la primera, es decir, en función del capital prestado pendiente de pago, el tipo de interés resultante de la modificación y el plazo que quede por transcurrir del inicial de diez años establecido, de modo que sucesivamente irán determinándose las cuotas exactas de cada período mensual, respecto de cada anualidad con arreglo al tipo de interés aplicable a la misma, cuyo tipo de interés sería el determinado con arreglo a cuanto

ha quedado expuesto y estará vigente por otra anualidad, actuando las partes del mismo modo en las sucesivas, con arreglo a lo pactado.

La modificación en el tipo de interés que se expresa se aplicará automáticamente, sin perjuicio del cumplimiento de las formalidades previstas, a tenor de cuanto ha quedado expuesto, salvo que los prestatarios lo rechacen de forma expresa en el término de quince días, contados desde la notificación o desde la primera liquidación que reciban del nuevo tipo de interés aplicado.

Si lo rechazan, se liquidará la deuda a la fecha correspondiente y desde entonces el total importe de la misma que por capital e intereses quede pendiente de atender, deberá ser satisfecha junto con los intereses correspondientes, liquidados a la fecha del pago, por los obligados al pago dentro del plazo de treinta días, contados desde la manifestación de su negativa a la variación del tipo de interés pretendida por el Banco, quedando facultada la entidad prestamista para reclamar dicha deuda por vía judicial, si no se atendiera su requerimiento de pago de la expresada deuda, en los términos expuestos, devengándose después de vencido el término los intereses de demora pactados.

El incumplimiento en el pago de cualquiera de las mensualidades establecidas en la forma que ha quedado expuesta, por principal o intereses o por ambos conceptos, dará lugar al vencimiento anticipado de la total obligación, quedando facultado el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», para reclamar en su momento el principal que se le adeude y los intereses correspondientes teniendo en cuenta que, en este caso, queda también facultado el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», para proceder a la capitalización de dichos intereses a la fecha de la reclamación, acumulándolos al capital, a tenor de lo establecido al efecto en el artículo 317 del Código de Comercio, cuya suma reclamada devengará el interés de demora del 29 por 100 anual hasta que se satisfaga, según procede, al «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», según ha quedado dicho, los intereses pactados se devengarán incluso después del vencimiento del préstamo, tanto si dicho vencimiento se produce por el transcurso normal del tiempo como por la causa de impago de que se ha hecho mención o por cualesquiera otras causas de las que han de dar lugar al vencimiento de la hipoteca, en los términos que a continuación se determinan, a cuyo fin de forma expresa convienen las partes que se producirá igualmente el vencimiento anticipado de la obligación dimanante del préstamo establecido por el incumplimiento por parte de los prestatarios de cuantas obligaciones les correspondan, de conformidad con los términos de la presente escritura; así como, también, en el supuesto de que concurra alguna o algunas de las circunstancias que para el vencimiento anticipado de la hipoteca se establecen en las cláusulas posteriores.

Los prestatarios y su fiadora reciben en este acto un ejemplar de las normas sobre fechas de valoración y de las tarifas de comisiones y gastos repercutibles aplicables a esta operación.

Asimismo, a efectos puramente informativos, se hace constar que el tipo anual equivalente (TAE) para esta operación es del 16,01 por 100, el primer año. Para su cálculo se aplica el sistema establecido por la Circular del Banco de España número 8/1990, de 7 de septiembre, y cuya expresión matemática figura en un folio de papel común, que dejo unido a esta matriz, formando parte integrante de la misma y se insertará en sus copias.

Novena.—Además del plazo consignado para el pago del capital e intereses de la obligación principal establecida entre el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», y los prestatarios, podrá el propio Banco reclamar el importe total de lo que se le debe en un momento dado, por ambos conceptos, dando por vencida anticipadamente la obligación citada, en los siguientes casos: 2) Por existir en el Registro de la Propiedad cualesquiera cargas diferentes de las que se mencionen en la presente escritura

respecto de las fincas hipotecadas, preferentes o no a la hipoteca que se contiene en ella, así como por hallarse dichas fincas arrendadas o cedidas, en todo o en parte, de cualquier forma, en alguno de sus usos o partes o en su totalidad, o por aparecer pendientes de pago de cualesquiera contribuciones, arbitrios, impuestos liquidados con fecha anterior o posterior a la presente escritura, aun cuando su pago no sea responsabilidad directa de las fincas gravadas. 8) Por aparecer declarados los deudores o sus fiadores, en su caso, en estado legal de suspensión de pagos o quiebra, en su caso, y por sobreseimiento general en el pago de sus obligaciones. 9) Por el impago por parte de los hipotecantes de los gastos que sucesivamente vayan devengándose de conservación de los inmuebles y en especial de los preferentes con arreglo a las leyes por las que se rige su titularidad.

Décima.—En caso de que todos o parte los bienes hipotecados fuesen objeto de expropiación por cualquier persona o entidad pública o privada, los hipotecantes, solidariamente, en la medida que sea necesario, conceden por medio de la presente escritura poder irrevocable en favor del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», para que pueda comparecer en nombre de aquéllos en los expedientes que con tal motivo se sigan, gestionando y conviniendo cuanto estimaren procedente sobre la expropiación y sobre el importe de los precios, indemnizaciones y compensaciones que la entidad expropiadora deba pagar o lleve a cabo y aplicando las cantidades percibidas al pago de las obligaciones garantizadas por esta hipoteca; podrá el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», en su carácter de mandatario, interponer los recursos procedentes contra los acuerdos de la Administración referidos a las expropiaciones, pero sin quedar obligado a ello ni a la realización de cualquier tipo de gestión al respecto de las mismas y quedando, al propio tiempo, facultado para sustituir estos poderes en favor de tercero.

Duodécima.—Los hipotecantes se obligan a asegurar contra incendios las fincas hipotecadas, cada uno de ellos respecto de la suya, en el plazo de un mes a contar desde esta fecha, por el valor establecido anteriormente para el caso de la primera subasta de dichas fincas, a satisfacción del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», que en la póliza figurará como beneficiario, haciendo cesión en este acto al Banco acreedor del derecho a cobrar la indemnización que, en caso de siniestro, deban abonar la compañía o compañías aseguradoras, obligándose los hipotecantes a estar al corriente en el pago de las correspondientes primas durante todo el plazo de duración del préstamo citado y hasta su total pago.

Decimocuarta.—El «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», podrá admitir el pago de cantidades anticipadamente, a cuenta de los débitos reconocidos, en cuyo caso la imputación de los pagos se aplicará en cualquier momento, bien a la totalidad del débito partiéndolo entre cada una de las fincas gravadas, o a la parte que del mismo conviniere a dicho Banco, por lo que, además los deudores renuncian de forma expresa a los derechos que al efecto les confiere el artículo 124 de la vigente Ley Hipotecaria y cualquier otro de similar contenido, de modo que el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», podrá imputar pagos a prorrata de las responsabilidades de cada una de las fincas hipotecadas, a cualquiera de las mismas, incluso en el caso de que las cantidades percibidas sean satisfechas por terceros obligados a su pago.

Las amortizaciones anticipadas del préstamo percibido no podrán ser inferiores al importe de cinco de las cuotas mensuales pactadas. En este supuesto se confeccionará una nueva tabla que ambas partes intervinientes en este documento suscribirán. Además, en el caso de que por causa de las responsabilidades preferentes o por cualquier otra causa, alguna de las fincas fuere liberada de la hipoteca aquí constituida, o bien quedara ésta sin efecto por cualquier otra razón, la imputación de los pagos hechos hasta ese momento sufrirá la correspondiente variación, aplicándose, específicamente, sobre la deuda de que dicha finca salga responsable, a fin de respetar las demás garantías reales aquí establecidas.

Decimonovena.—En el supuesto de que existieran, pese a lo manifestado en la cláusula cuarta, cargas o afecciones de carácter fiscal en cuanto a las fincas que se hipotecan, queda el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», autorizado pero no obligado para proceder a su pago directamente con cargo al saldo de las cuentas de los prestatarios, si hubiere saldo suficiente para ello, cuyo adeudo podrá practicarse sin necesidad del consentimiento de los prestatarios, quedando retenido por el total importe de las afecciones que pudiere haber el repetido saldo, en los términos que al efecto resulten del Registro de la Propiedad donde figuran inscritas las fincas que se hipotecan, pero teniendo en cuenta que cuanto aquí se expone hace única y exclusiva referencia a la posible existencia de cargas o afecciones de carácter fiscal y no a cualesquiera otras pero sin desvirtuar todo cuanto al respecto de las cargas en general se considera en la escritura para lo que surte plena eficacia las manifestaciones hechas por los comparecientes en la citada cláusula cuarta de esta escritura,

debiendo tenerse en consideración que en el caso de que las hubiera quedará el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», facultado si previamente a la inscripción definitiva de la hipoteca no se cancelaran, para dar por resuelto automáticamente el préstamo que aquí se concierta, sin perjuicio de las demás acciones de carácter legal de que pueda estar asistido, conforme en derecho procede.

Vigésima.—Se establece de modo expreso que en el supuesto de que mediando el consentimiento previsto del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», se vendan por los hipotecantes algunas de las fincas gravadas en la presente escritura a terceros, en ella se deberá contener la asunción expresa por parte del/de los compradores de la obligación personal de la que responde el bien hipotecado, sin perjuicio de lo cual los hipotecantes declaran que subsistiría en todas sus partes la obligación garantizada como obligación de índole personal, con renuncia expresa por lo tanto a lo dispuesto al respecto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, cuya presunción queda desvirtuada por el presente pacto. Ello ocurrirá incluso en el supuesto de que el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», como acreedor acepte de forma expresa o tácita la transmisión efectuada de la obligación personal, sin que en ningún caso quede ninguno de los intervinientes desvinculado de dicha obligación hasta tanto sea totalmente satisfecha la obligación a la entidad acreedora en todos los conceptos de principal, intereses, costas y gastos que en su caso se hubieran producido.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Cocentaina, fue calificado con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en cuanto a la finca radicante en este distrito hipotecario al tomo 1.044, libro 230 del Ayuntamiento de Cocentaina, folio 68, finca registral número 14.144, inscripción octava. Acompañado de la certificación del nombramiento de Director de don José Luis Cortés Esteve, expedida el 12 de mayo de 1989 por don Vicente Añón Calabuig. Y acompañada también de la escritura de nombramiento de Gerente de don Fernando Belda Grau otorgada el 31 de diciembre de 1991 ante don Eugenio Pérez Almarche, Notario de Alcoy, en la que se inserta la certificación de la Junta general extraordinaria de la mercantil Inmobiliaria Sabemi, celebrada el 26 de diciembre de 1991, debidamente inscrita dicha escritura en el Registro Mercantil de esta provincia.

De conformidad con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario no se han hecho constar en la inscripción las siguientes estipulaciones o párrafos o apartados de las mismas: Párrafos segundo y tercero de la primera por su carácter meramente obligacional entre las partes, al no estar el interés revisable especial y debidamente garantizado en la cláusula de constitución y cobertura hipotecaria mediante una hipoteca de máximo, artículos 12, 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9, 51-6 del Reglamento Hipotecario. Del párrafo cuarto de la primera desde..., teniendo en cuenta ... hasta ... de comercio, y desde ... o por cualquiera... hasta cláusulas posteriores; apartado 3.º de la novena, por ser contrarios al principio de especialidad o determinación, artículos 12 de la Ley Hipotecaria y 219 del Reglamento Hipotecario. Segundo, párrafo primero del séptimo, apartados 1, 2, 4, 7, 9 del noveno; décimo, duodécimo, decimocuarta, decimoquinto, decimosexto, decimonoveno, vigésimo, vigésimo primero, vigésimo segundo. Por carecer de trascendencia real inmobiliaria y de conformidad con los artículos 27, 98, 107-3 de la Ley Hipotecaria y 7, 9, 51-6, 57 del Reglamento Hipotecario. Apartado 8) del noveno, porque en tales casos que se cita los efectos oportunos son fijados por la Ley con carácter inderogable y porque en cuanto al sobreseimiento tiene naturaleza estrictamente obligacional. Del decimoséptimo desde ... sin perjuicio ... hasta ... si los tuvieren..., por ser contrario al Decreto-ley sobre medidas urgentes de reforma procesal, de 30 de abril de 1992.—Cocentaina a 8 de septiembre de 1992.—El Registrador, José Luis Rueda Rueda.

III

El Procurador de los Tribunales don José Javier Arribas Valladares, en nombre de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra los defectos de la anterior calificación, que a continuación se tratan, y alegó:

1.º Que los párrafos 2.º y 3.º de la estipulación primera de la escritura pública de 29 de enero de 1992, relativa al tipo de interés variable establecido en dicha escritura, de la que resulta que el mismo queda fijado para la primera anualidad, pero no para las siguientes, habida cuenta que las sucesivas podrán variar en función del interés interbancario que sirve como referencia para determinar el interés de la operación de que se trate. Pretender que los intereses sean garantizados mediante nueva

hipoteca se considera una verdadera exageración, habida consideración que el interés no es sino una consecuencia de la obligación personal que, en principio, decae cuando aquélla deja de existir y que sólo se sustenta en virtud de los pactos fundamentales de la operación de préstamo o de aquella de la que nace, en definitiva, la obligación de satisfacerla. Que no es correcta tal tesis, ya que al final habrá que constituir tantas hipotecas como variaciones existan y también según se trate de intereses ordinarios o de demora, lo cual no es lo pretendido por la norma hipotecaria que, en definitiva, lo que viene a exigir es por una parte, su determinación por sistemas objetivos que impidan cualquier perjuicio para el deudor y la unilateralidad en su fijación y, por otra, que frente a terceros puede perfectamente delimitarse la obligación en su contenido y en su extensión, lo que se determina en la cláusula correspondiente a la responsabilidad, precisamente por referencia a lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

2.º Que en cuanto al párrafo 4.º, en la parte no inscrita, de la misma estipulación, relativa al artículo 317 del Código de Comercio, tampoco es procedente la resolución registral, pues ni el principio de especialidad lo exige, ni puede denegarse la inscripción de una cláusula que dimana del contenido exacto de una norma, y aun cuando pudiera determinarse que su contenido es puramente obligacional, dada la eficacia que ha de tener para la liquidación del tipo de interés, y en definitiva, para el cumplimiento de la obligación, entendiéndose que resulta exigible su inscripción por la propia naturaleza de lo que resulta de la obligación referida.

3.º Que por lo que respecta a los apartados 2) y 9) de la estipulación novena de la escritura, se considera contrario a Derecho la calificación objeto del recurso, en tanto en cuanto, parcialmente la número 2, y plenamente la 9, hacen referencia a obligaciones que, de existir, serían preferentes respecto a la garantía hipotecaria y su ejecución produciría purga de dicha garantía, con el consiguiente perjuicio para el acreedor, por cuya razón es procedente la aplicación del pacto en cuanto determina el vencimiento anticipado de dicha obligación con los efectos de la ejecución de la garantía.

4.º Que la intervención en virtud de la cláusula décima del acreedor en el posible expediente de expropiación, tiene su razón de ser en la propia naturaleza de la obligación y, en este sentido, no puede impedirse que cada uno defienda sus intereses y más cuando ello se previene expresamente en virtud de un pacto como el referido.

5.º Que es procedente también la inscripción del pacto donde se contiene la obligación de asegurar los bienes hipotecados (estipulación duodécima), por la propia naturaleza hipotecaria del crédito.

6.º Que igualmente es inscribible la estipulación decimocuarta, tanto en cuanto a la admisión de plazo de cantidades a cuenta de forma anticipada, de lo que resulta que la estipulación del plazo debe interpretarse favorablemente al deudor, como la imputación de pagos cuando coincida en la persona de uno una titularidad de varias de las fincas hipotecadas, lo que exige la renuncia del artículo 124, en los términos que resultan de esta cláusula que no es de naturaleza imperativa, con la salvedad expuesta y, por tanto, perfectamente inscribible, sin perjuicio de tercero.

7.º Que la referencia de la estipulación decimonovena a la existencia de cargas preferentes de carácter fiscal es igualmente inscribible en función de lo expuesto en cuanto a la estipulación novena, apartados 2) y 9), dado que este tipo de obligaciones se estiman preferentes «a priori», por la afección especial del bien a su pago e inciden directamente sobre el pacto hipotecario.

8.º Que del mismo modo debe inscribirse la estipulación vigésima, pues viene a advertir sobre lo establecido en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de que se produzcan las transmisiones allí previstas, sirviendo de advertencia tanto para el titular, posible vendedor, como para el comprador que pudiese haber y es exigible que quede constancia de todo ello, si se produjeran posteriores transmisiones de los bienes antes de la cancelación de la hipoteca.

9.º Que en cuanto al número 8 de la estipulación novena, su inscripción resulta de la propia naturaleza del pacto, en cuanto la quiebra produce el vencimiento anticipado de las obligaciones y la suspensión de pagos la decanta de modo que, inclusive, de ella pueden nacer retroacciones que afecten al bien hipotecado y en el supuesto de impago podría hacer aflorar responsabilidades de carácter preferentes, como los laborales o de índole fiscal, por lo que la estipulación expresada viene a ser complemento de las recogidas en los apartados 2) y 9) anteriormente comentados.

10. Que en cuanto a la no inscripción de la estipulación decimoséptima, es incongruente la pretensión registral, habida cuenta que cuanto se pacta en ningún caso pretende desvirtuar lo establecido en la norma que se cita, de carácter procesal e irrenunciable; por tanto, dado que la competencia no puede pactarse en supuestos prohibidos, una cláusula

como la que se expresa tiene perfecta trascendencia, teniendo en cuenta que el contenido de la cláusula hace referencia al «cumplimiento de la obligación pendiente» y, por lo tanto, en ningún caso se refiere a la acción ejecutiva ni al procedimiento especial del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

11. Que como fundamentos de Derecho hay que señalar:

a) El artículo 12 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 114 de la misma Ley respecto al pacto de intereses, que no se contradicen con las estipulaciones recogidas en cuanto a dicho particular respecta. En este sentido hay que citar las Resoluciones de 26 de octubre de 1984, 20 de mayo de 1987 y 29 de enero de 1988.

b) El artículo 317 del Código de Comercio, respecto a la estipulación primera, párrafo cuarto, respecto a la inscripción de la cláusula referida a la capitalización de intereses por pago, conforme a lo establecido en dicha norma.

c) La Resolución de 23 de octubre de 1987 que puede aplicarse a la estipulación novena, apartados 2), 8) y 9), y estipulaciones décima, duodécima, decimosexta, decimonovena y vigésima.

d) El artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 1.439 de la Ley de Enjuiciamiento, que restringen la remisión expresa al fuero distinto del que allí se dispone, para los casos de procedimiento judicial sumario y juicio ejecutivo, pero en ningún caso la limitan para el ejercicio de las acciones declarativas que puedan dimanar del propio título, que sean objeto de reclamación en juicio ordinario.

e) El artículo 124 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos correspondientes de la imputación de pagos; 1.172 y siguientes del Código Civil, en relación con los artículos 316 y 318 del Código de Comercio, en cuanto a la imputación de pagos y la satisfacción de cantidades anticipadas para el cumplimiento de la obligación, en relación también con lo dispuesto en el Código Civil, en cuanto al plazo, en los artículos 1.125 y siguientes y, en concreto, el artículo 1.127, donde se dispone que siempre que en las obligaciones se designe un término, se presumirá establecido en beneficio de acreedor y deudor, a no ser que del tenor de aquéllas o de otras circunstancias resulten haberse puesto en favor de uno o de otro. Que esto es precisamente lo que se hace mediante la cláusula expresada, por cuya razón es perfectamente inscribible el pacto en función de cuanto ha quedado expuesto.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: I. Que respecto al primero de los defectos relativo al pacto de variabilidad o revisión del interés inicialmente pactado (expositivo I, párrafos 2.º y 3.º de la escritura de préstamo hipotecario calificada), desde el punto de vista hipotecario no se puede pretender que los intereses resultantes como consecuencia de la revisión establecida queden garantizados con la hipoteca, porque si bien la misma es considerada como ordinaria o de tráfico en cuanto al principal del préstamo que se garantiza; en cambio, respecto del pacto de revisión o variabilidad del interés, se está ante una hipoteca de seguridad, que exige como requisito básico la fijación de un límite máximo de responsabilidad, sea en forma de cantidad o cifra máxima o en forma de porcentaje, extremo éste que falta en el caso planteado y que queda totalmente indeterminado, en contra de las prescripciones del principio de especialidad o determinación, el importe que puedan llegar a alcanzar los intereses que sucesivamente vaya devengando el préstamo garantizado y del que han de responder, en su caso, los bienes sujetos a gravamen, provocando con ello la inseguridad de cualquier tercer adquirente de los bienes gravados con la hipoteca, y sin que esa exigencia de establecer el máximo de responsabilidad deba confundirse, según la Dirección General de los Registros y del Notariado, con la limitación del número de anualidades que establece el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que sólo opera en perjuicio de tercero, ya que en las hipotecas de seguridad la fijación de ese límite máximo de responsabilidad se entiende por exigencia del principio de especialidad tanto inter-partes como con respecto de tercero.

Que, por otra parte, la incongruencia de la parte del expositivo I (párrafos 2.º y 3.º) en que se establece la revisión o variabilidad del interés excluida la inscripción y el expositivo III donde se constituye la hipoteca y se determina el alcance de la cobertura real es total, pues en éste no se garantiza más que un año de intereses al tipo del 14,75 por 100 anual (tipo inicialmente pactado) y tres años de intereses de demora al 29 por 100 anual pactado, sin que, por tanto, pueda deducirse que se ha querido dar alcance real a la variabilidad de dichos intereses remuneratorios, a que se refiere el expositivo I, en su primer párrafo (artículos 12 y 98 de la Ley Hipotecaria, 7, 9 51-6 y 219 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984, 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de febrero de 1990, 14 de enero de 1991 y 24 de abril de 1992).

II. Que en cuanto al segundo defecto de la nota relativo a la facultad que dentro del párrafo cuarto del expositivo I se reserva la entidad prestamista para proceder a la capitalización de los intereses impagados al tiempo de la reclamación, su inscripción sería atentatoria contra el principio de especialidad o determinación, que informa nuestro ordenamiento hipotecario, y ello porque afectaría a la determinación del capital garantizado. Además, en la cláusula o expositivo de constitución o cobertura hipotecaria (tercero) por principal solo se responde de la cifra allí determinada, coincidente con el importe inicial del crédito no incluyendo, por tanto, los intereses no satisfechos oportunamente, que sólo son reclamables con arreglo a lo pactado y cuentas legales, todo ello sin perjuicio de la validez del pacto de anatocismo en el terreno meramente obligacional entre las partes (artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria, 219 y 220 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 20 de mayo de 1987).

III. Que en lo referente al tercero de los defectos señalados es necesario el análisis separado de cada expositivo o apartado del mismo a que se refiere y que ha sido objeto de recurso: 1.º apartado 2.º del expositivo noveno de la escritura que establece el vencimiento anticipado de la obligación garantizada para los casos que cita, y dados los términos de excesiva generalidad e incorrección en que está redactado no puede constar en la inscripción del derecho real de hipoteca, porque la finca aparece libre de toda carga y gravamen, coincidiendo la situación registral con lo manifestado por los hipotecantes en el expositivo 4.º de la escritura, donde no se menciona carga alguna. Que otra cosa hubiese sido pactar el vencimiento anticipado para el caso de que con posterioridad a la inscripción de la hipoteca accediesen al Registro cargas basadas en el incumplimiento de obligaciones que pudieran originar una afectación registral preferente para el cobro con respecto a la hipoteca misma (Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987). Que con respecto al apartado 9.º del expositivo noveno de la escritura, no se admite su inscripción por los términos generales e imprecisos de su redacción, pues goza de una indeterminación absoluta en cuanto a los gastos a que alude, permaneciendo, por tanto, sin eficacia frente a terceros y siendo destacable el artículo 117 de la Ley Hipotecaria, de derecho necesario, donde la conservación de la finca hipotecada tiene su tratamiento específico, complementado dicho artículo con el 219 del Reglamento Hipotecario. Que en cuanto al expositivo décimo, que contiene un apoderamiento irrevocable a favor de la entidad prestamista para el caso de expropiación de los bienes gravados con la hipoteca, hay que señalar que en ningún caso puede figurar en la inscripción por tratarse de un pacto carente de trascendencia real inmobiliaria. Que con referencia al expositivo duodécimo, relativo a la obligación de los propietarios de concertar un seguro de incendios, hay que decir que por su carácter meramente personal inter-partes no puede perjudicar a cualquier tercer adquirente de la finca gravada con hipoteca.

Por otra parte, hay que señalar lo expuesto con relación al apartado 9.º del expositivo noveno. Que respecto al expositivo decimocuarto, hay que considerar que en cuanto a los pagos anticipados y la facultad de imputación de los mismos por parte del Banco acreedor, dicho pacto tiene carácter meramente personal, y en cuanto a la renuncia del derecho de cancelación parcial que establece el artículo 124 de la Ley Hipotecaria, se debe destacar que la misma por ser contraria al carácter de orden público e imperativo de dicho artículo y no contribuir a favorecer el desarrollo del crédito territorial y del tráfico jurídico inmobiliario, debe rechazarse su acceso al Registro (artículos 6-3 y 1.172-1.174 del Código Civil, 124 de la Ley Hipotecaria, 221 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 25 de noviembre de 1935 y 27 de enero de 1986). Que en cuanto al expositivo decimonoveno, los términos empleados son imprecisos e incorrectos en contra del principio de especialidad y, por tanto, exentos de trascendencia real inmobiliaria, pues en dicho expositivo se habla sin más de cargas y afecciones de carácter fiscal sin mencionar para nada su carácter preferente, además, la entidad recurrente se refiere claramente a las que existan en el Registro en el momento de la inscripción y no, por tanto, a las que con posterioridad a dicha inscripción accedieran al Registro y gozasen de una preferencia real de cobro sobre la hipoteca, pues todas las demás afecciones fiscales en nada afectarían a la hipoteca (Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987). Que respecto al expositivo vigésimo, que se refiere a la venta de bienes hipotecados, se señala que el hecho de que medie consentimiento del Banco acreedor para esa venta es indiferente desde el punto de vista hipotecario, y por lo que respecta a la asunción en dichas ventas de la obligación personal garantizada por parte del comprador es evidente que dicho pacto es contrario al artículo 118 de la Ley Hipotecaria, que no impone como obligatoria dicha asunción (artículos 27 y 118 de la Ley Hipotecaria, 51-6 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 27 de enero de 1986). Que en lo que concierne al apartado 8.º del expositivo noveno, se considera que la denegación está fundada en lo establecido por la Dirección General de los Registros

y del Notariado, ya que el pacto de vencimiento anticipado viene a incidir sobre una materia que por su naturaleza y su carácter de orden público no es susceptible de disposición por los particulares, siendo la Ley la que con carácter inderogable establece cuándo tiene lugar el vencimiento anticipado y sus consecuencias en las hipotecas concursales. Y por lo que respecta al sobreseimiento del citado apartado en nada afecta a la hipoteca inscrita, siendo, por tanto, intrascendente a efectos hipotecarios (Resolución de 27 de enero de 1986).

Que, por último, respecto a la parte no inscrita del expositivo decimoséptimo y relativa a la sumisión jurisdiccional expresa, se estima que dicha sumisión en cuanto al ejercicio de la acción real hipotecaria a través del procedimiento ejecutivo ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil o del procedimiento judicial sumario previsto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, es contrario a la reforma introducida por el Real Decreto-ley sobre medidas urgentes de reforma procesal, de 30 de abril de 1992, artículo 89, en el que se da nueva redacción al párrafo primero del artículo 1.439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la disposición final primera que da nueva redacción a la regla 1.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, estableciendo para ambos procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria el criterio territorialista de determinación de la competencia jurisdiccional.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos que éste invoca en defensa de su calificación.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió como fundamentos de Derecho los artículos 1.857 y siguientes del Código Civil y el artículo 9, párrafo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 1.109, 1.129, 1.255 y 1.860 del Código Civil; 317 del Código de Comercio; 12, 27, 98 y 124 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51, número 6, 219 y 221 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este centro directivo de 25 de noviembre de 1935, 27 de enero de 1986, 20 de mayo de 1987, 23 y 26 de octubre de 1987; 16 de febrero de 1990, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990, 14 de enero de 1991 y 17 de marzo de 1994,

1. Conformado el recurrente con los defectos alegados por el Registrador a las estipulaciones segunda, séptima, párrafo 1.º, novena, apartados 1.º, 3.º, 4.º y 7.º, decimoquinta, decimosexta, vigésima primera y vigésima segunda, así como conformado igualmente en su escrito de apelación con los defectos alegados por el Registrador, y confirmados por el auto presidencial, a las estipulaciones novena, apartados 2.º y 8.º, décima, decimoséptima, decimonovena y vigésima, deberá concretarse este expediente a las cuestiones que se relacionan seguidamente.

2. Respecto de la estipulación primera, párrafos 2.º y 3.º, en la que se establece un pacto de variabilidad de los intereses ordinarios por referencia al tipo de interés interbancario (MIBOR), entiende el Registrador que no procede su acceso al Registro «al no estar el interés revisable especial y debidamente garantizado en la cláusula de constitución y cobertura hipotecaria mediante hipoteca de máximo». En la cláusula de constitución de la hipoteca (estipulación tercera) se establece que los bienes gravados responderán «de los intereses ordinarios de un año al tipo pactado del 14,75 por 100», añadiéndose que la «garantía por intereses cubrirá, incluso, en perjuicio de terceros, el total monto de los intereses ordinarios... a que se refiere el párrafo precedente (que acaba de transcribir en la parte que ahora interesa), a los tipos establecidos del 14,75 por 100. Sin perjuicio de ello la responsabilidad de los deudores y los fiadores será siempre por el total importe de la deuda».

3. Es evidente que cuando se prevé la variación del tipo de interés remuneratorio, la tasa de interés que se estipula o fija en la cláusula de constitución de su garantía hipotecaria sólo tiene sentido entendida como tope que, en el plano hipotecario (esto es, en la definición del derecho real que se constituye) tendrá el juego de la variabilidad del tipo de interés pactado (piénsese en la hipótesis en que durante toda la vigencia del préstamo el tipo de interés aplicado fuere inferior al 14,75 por 100). En el caso debatido ciertamente no se precisa que ese 14,75 por 100 será el tipo máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses remuneratorios,

pero a esta conclusión ha de llegarse tanto por consideración de los criterios de interpretación de los contratos que el Código Civil suministra (cfr. artículos 1.281 y siguientes, especialmente los artículos 128-2.º y 1.283 a 1.285), como por lo inadecuado de la solución adoptada por el Registrador, que, al excluir la cláusula de variación del tipo de interés remuneratorio, provoca un resultado registral totalmente ajeno a la evidente actuación de los contratantes, cual es que el asiento practicado refleja la garantía hipotecaria de un crédito a interés fijo del 14,75 por 100.

4. Por el segundo de los defectos objeto de impugnación, el Registrador rechaza, por ser contrario al principio de especialidad, el inciso de la estipulación primera, párrafo 4.º, que establece la atribución a favor de la entidad prestamista de la facultad de capitalizar los intereses devengados y no satisfechos al tiempo de la reclamación acumulándolos al capital, conforme a lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio, vid. Resolución de 20 de mayo de 1987. En este caso se ha de estimar el defecto alegado (y ello sin perjuicio sobre la licitud del pacto de anatocismo en el plano obligacional); al igual que ocurría en el supuesto de la Resolución de 20 de mayo de 1987, claramente resulta de la estipulación tercera en la que se constituye la garantía hipotecaria, que ésta, por principal, sólo responde del importe inicial del préstamo cubierto, y, por tanto, en ningún caso puede entenderse incluido en él los intereses no oportunamente satisfechos; éstos, a efectos hipotecarios, podrán reclamarse como tales intereses dentro de los límites pactados y los legales (artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), pero no como principal.

5. En la estipulación novena, apartado 9.º, se establece la previsión de vencimiento anticipado del préstamo concertado, respecto del plazo consignado para el pago del capital e intereses, «por impago por parte de los hipotecantes de los gastos que sucesivamente vayan devengándose de conservación de los inmuebles y en especial de los preferentes con arreglo a las leyes por las que se rige su titularidad». Entiende el Registrador en su nota que tal pacto carece de trascendencia real inmobiliaria, añadiendo en su informe que los términos genéricos e imprecisos de su redacción, unido al hecho de que los apartados 5.º y 6.º de la misma estipulación —éstos sí inscritos— ya previenen como desprecadenantes del vencimiento anticipado de los préstamos los supuestos de depreciación, pérdida o deterioro de las fincas hipotecadas, conduce a una indeterminación absoluta de los gastos a que alude el referido apartado 9.º

Ha de confirmarse ciertamente el criterio del Registrador en lo que hace referencia a la primera parte de la cláusula, «los gastos de conservación de los inmuebles...», tanto por la indeterminación derivada de la generalidad de tal previsión, como por tratarse de comportamientos que nada tienen que ver con el incumplimiento mismo de la obligación garantizada, que es la única conducta de la que ha de responder la finca hipotecada, máxime si se tiene en cuenta que ya queda pactada la posibilidad de vencimiento anticipado, cuando la falta de diligente conservación de la finca hipotecada provoque pérdida o detrimento de la misma que haga disminuir su valor por debajo del 75 por 100 del fijado.

En cambio, como ya señalaran las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, nada se opone a la consignación registral de la facultad de provocar el vencimiento anticipado en caso de impago de gastos de conservación preferentes con arreglo a las leyes por las que se rige su titularidad, pues, para ello existe el apoyo de la previsión contenida en el artículo 1.129-3 del Código Civil, al ser indudable el eventual quebranto de la garantía establecida.

6. La estipulación duodécima de la escritura calificada impone a cargo de los hipotecantes la obligación de asegurar contra incendios las fincas aseguradas «a satisfacción» de la entidad prestamista, por un valor determinado, haciendo cesión en el propio acto a favor de aquélla del derecho a cobrar la indemnización, e imponiéndose igualmente a los hipotecantes la obligación de estar al corriente en el pago de las correspondientes primas. Igualmente, estima el Registrador, en este caso, que tal cláusula carece de trascendencia real inmobiliaria.

Por el mismo motivo rechaza el Registrador la inscripción de la estipulación decimocuarta, según la cual la entidad prestamista podrá admitir el pago de cantidades anticipadamente, respecto de cuyos pagos se atribuye, asimismo, a la entidad prestamista facultad de imputarlos en la forma que estimare conveniente. En la propia estipulación los deudores renuncian a los derechos de cancelación parcial de la hipoteca que se reconocen por el artículo 124 de la Ley Hipotecaria.

Al margen de la posible falta de objetividad de las estipulaciones cuestionadas, que no es materia del presente recurso (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), al enjuiciar los pactos de obligación de aseguramiento, de pago anticipado y de imputación de los mismos, ha de recordarse la doctrina de este centro directivo en el sentido de diferenciar el doble efecto del contrato en que se contienen: Las relaciones obligatorias entre

prestamista y prestatario y la constitución de un derecho real sobre una finca; de forma que, sin necesidad de cuestionar la validez civil de los referidos pactos en el orden de las citadas relaciones obligatorias entre prestamista y prestatario, es indudable que tratándose de obligaciones y facultades meramente personales que no quedan alcanzadas en su cobertura por la garantía hipotecaria (ni siquiera se establece una garantía indirecta a través del pacto de vencimiento anticipado), carecen de las condiciones necesarias para acceder a los libros del Registro (cfr. artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51, número 6, de su Reglamento).

Por último, por lo que se refiere a la renuncia a los derechos que a los deudores reconoce el artículo 124 de la Ley Hipotecaria, hay que reiterar la doctrina de este centro en el sentido de que «el derecho a la cancelación conferido al deudor por el citado precepto, en caso de pago parcial, está enlazado estrechamente con el desarrollo del crédito territorial; con la facultad dispositiva del deudor, a quien la trascendencia real del pacto contrario a tal derecho puede impedir o limitar la celebración de contratos de préstamos garantizados por las fincas gravadas cuya liberación autorizan las leyes, con el derecho de los acreedores posteriores; y con el legítimo interés del adquirente de las fincas; y por ello tal pacto debe reputarse ineficaz hipotecariamente porque va contra el interés público» (cfr. Resolución de 27 de enero de 1986).

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto a los defectos expresados en primer lugar y parte del defecto analizado en tercer lugar, confirmando en cuanto al resto el auto apelado y la nota de calificación.

Madrid, 16 de julio de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

20954 *CORRECCIÓN de errores de la Resolución de 12 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Domingo Boludo, en nombre de «Central Hispano Hipotecario, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benidorm número 2, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

Advertidos errores en el texto de la Resolución de 12 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 192, de 9 de agosto, se transcriben a continuación las oportunas rectificaciones: Página 24764, HECHO II, línea 5, donde dice: «artículo 96 de la Ley Hipotecaria», debe decir: «artículo 98 de la Ley Hipotecaria»; línea 7, donde dice: «del apartado 8)», debe decir: «del apartado 2)», y línea 21, donde dice: «121 de la Ley Hipotecaria», debe decir: «131 de la Ley Hipotecaria».

MINISTERIO DE FOMENTO

20955 *RESOLUCIÓN de 9 de septiembre de 1996, de la Secretaría General Técnica, por la que se delega la Presidencia de varios Órganos Colegiados Interministeriales en el Subdirector general de Normativa y Estudios Técnicos y Análisis Económico.*

El apartado dos del artículo 2 del Real Decreto 1125/1991, de 22 de julio, de reestructuración de la Subsecretaría del entonces Ministerio de Obras Públicas y Transportes, dispone que la Presidencia de los Órganos Colegiados Interministeriales «Comisión Permanente del Hormigón», «Comisión Permanente del Cemento» y «Comisión Permanente para el Estudio y Redacción de Normas de Materiales de Construcción» corresponde al Secretario general técnico, que podrá delegarla en el Subdirector general de Normativa Técnica y Análisis Económico.

Los Reales Decretos 758/1996, de 5 de mayo, de reestructuración de Departamentos ministeriales, y 839/1996, de 10 de mayo, por el que se