

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