

cimiento de las múltiples relaciones jurídicas en las que la entidad puede estar interesada. Es por eso que la norma cuestionada no declara la extinción inmediata de la personalidad de las sociedades anónimas afectadas a partir de la fecha señalada, sino, exclusivamente, su «disolución de pleno derecho», expresión ya acuñada por el legislador (vid. artículo 261 de la Ley de Sociedades Anónimas), que respeta la persistencia de esa personalidad jurídica, pero de un modo transitorio, pues excluye la posibilidad de contraer nuevas obligaciones y hacer nuevos contratos (cfr. artículos 267 y 272 de la Ley de Sociedades Anónimas y 228 del Código de Comercio), e impone la apertura del proceso liquidatorio encaminado a la conclusión ordenada de las relaciones jurídicas pendientes.

3. Lo anterior en modo alguno se contradice con la previsión adicional contenida en dicha norma que impone al Registrador la cancelación inmediata y de oficio de los asientos registrales relativos a la sociedad; es cierto que en los supuestos normales se prevé que dicha cancelación seguirá a la conclusión del proceso liquidatorio y aprobación del balance final de la sociedad (cfr. artículos 274 y 278 de la Ley de Sociedades Anónimas), pero ni hay base legal para inferir de tal previsión que la cancelación de asientos implica la extinción de la personalidad jurídica ni tal extinción puede anticiparse al agotamiento de todas las relaciones jurídicas pendientes de la sociedad [cfr. artículos 274.1, 277.2.1.ª, 280.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, 121.b) y 123 de la Ley de Sociedades Responsabilidad Limitada y 228 del Código de Comercio y la propia disposición transitoria sexta, párrafo 2.º de la Ley de Sociedades Anónimas]. La cancelación de los asientos registrales de una sociedad (que no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, bien que se considera terminada la liquidación, bien la que ahora es impuesta legalmente de la disolución de pleno derecho) puede preceder a la definitiva extinción de la personalidad de la sociedad (tanto en los supuestos normales de disolución si al formularse la solicitud del artículo 278 de la Ley de Sociedades Anónimas no hubieran sido tenidas en cuenta determinadas relaciones jurídicas pendientes de la sociedad, como en el caso de la disposición transitoria comentada), y, en consecuencia, tal situación registral no puede ser considerada como obstáculo a la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de la personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria de esa subsistencia, y todo ello sin prejuzgar ahora si, como parece deducirse de la interpretación conjunta de los artículos 261 de la Ley de Sociedades Anónimas (que prevé otro supuesto de disolución de pleno derecho) y 251 del mismo texto legal, así como de la inexistencia en esta Ley de un precepto similar al artículo 106.2.º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, es posible acordar la reactivación de la sociedad anónima disuelta por aplicación de la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas, máxime si es por acuerdo unánime de todos los socios.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el acuerdo y nota del Registrador.

Madrid, 13 de noviembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Barcelona.

28123 RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla número 9, 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 Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla número 9 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 30 de enero de 1995 «Citibank España, Sociedad Anónima», y don Juan Pablos Fernández y doña Rosario Ballesteros Remesal otorgaron

escritura de préstamo con garantía hipotecaria ante el Notario de Sevilla don Luis Marín Sicilia, por el que la entidad bancaria concedió a los citados señores un préstamo por importe de 4.750.000 pesetas, que constituyeron hipoteca sobre una finca urbana sita en Sevilla, en garantía de la devolución del capital prestado. En la referida escritura se hicieron, entre otras, las siguientes estipulaciones: «Tercera: Este préstamo devengará: 1) Un interés que se calculará a todos los efectos, que conforme a derecho sea posible, aplicando al capital pendiente de devolución y por cada período de devengo de interés, el tipo de interés vigente durante el período de vigencia correspondiente. Tercera bis. 1. Se entiende por tipo de interés vigente el resultado de añadir durante toda la vida del contrato a un tipo de referencia, un diferencial fijo del 1 por 100. En la actualidad, el tipo de referencia convenido entre las partes es del 7,95 por 100. En consecuencia, para el primer período de vigencia de interés el tipo de interés nominal queda establecido, y así lo convienen las partes, en el 8,95 por 100... (5). Sin perjuicio del mecanismo de revisión del tipo de interés establecido en los párrafos anteriores, que tiene plena validez entre las partes, a los solos efectos hipotecarios establecidos en la estipulación decimosegunda y respecto a terceros el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100. Sexta. En el supuesto de que el prestatario demorase el pago de cualquier obligación vencida, bien en su vencimiento original o por aplicación de la estipulación sexta bis, el saldo debido devengará, de forma automática, sin necesidad de reclamación o intimación alguna (como contraprestación de uso y pena de incumplimiento), intereses en favor del Banco, exigibles día a día y liquidables mensualmente, o antes si la mora hubiese cesado, de tres puntos por encima del tipo aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago. Los intereses no satisfechos a sus respectivos vencimientos se acumularán al capital para, como aumento del mismo, devengar nuevos intereses, sin perjuicio de la facultad que concede al Banco la estipulación sexta bis para la resolución del préstamo. El interés moratorio se generará día a día y se liquidará mensualmente, o antes si la mora hubiera cesado (sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días). Decimosegunda. Sin perjuicio de su responsabilidad personal solidaria el prestatario constituye primera hipoteca, con arreglo al artículo 217 del Reglamento Hipotecario, a favor del Banco, que acepta, sobre la finca que se describirá al final de las estipulaciones de esta escritura, en garantía de la devolución del principal del préstamo por 4.750.000 pesetas del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación segunda por un máximo en perjuicio de terceros, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 427.500 pesetas; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado en la estipulación sexta por un máximo en perjuicio de terceros asimismo conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 1.281.500 pesetas; del reintegro de 570.000 pesetas, como máximo, por las costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo y del reintegro de 95.000 pesetas, como máximo, por los anticipos que hiciese el Banco de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca hipotecada, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca hipotecada, y los gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la misma. Las cifras máximas de responsabilidad hipotecaria por intereses no limitarán, conforme a los aludidos preceptos, la posibilidad de reclamar contra el prestatario, o contra quien se haya subrogado contractualmente en la deuda hipotecaria, los intereses devengados conforme a la estipulación tercera o, en su caso, conforme a la estipulación sexta, sin perjuicio de los límites resultantes de la aplicación de los citados preceptos de la Ley Hipotecaria en el supuesto de ejercicio de la acción hipotecaria contra tercero o en su perjuicio. La hipoteca constituida se extenderá a los objetos muebles, frutos y rentas expresados en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, así como a cuanto se expresa en los artículos 109 y 110 de dicha Ley, y en el 215 de su Reglamento, y particularmente, a todos aquellos respecto de los que se requiere pacto expreso para que la hipoteca se extienda a ellos, debiendo entenderse, en todo caso, incluidas las nuevas construcciones realizadas a expensas del prestatario o de aquel que en su lugar se subrogare. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes, podrá renunciar expresamente el Banco al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 9, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por concurrir en él los siguientes defectos: 1) Estipulación segunda. Antepenúltimo párrafo y siguientes. Facultad de anticipar pagos: Por carecer de trascendencia real (artículos 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). 2) Estipulación cuarta: Números 1 y 2. Comi-

siones: Por no estar especialmente garantizadas en la cláusula de constitución de hipoteca (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1987). 3) Estipulación quinta. Gastos a cargo del prestatario: Por carecer de trascendencia real y no estar especialmente garantizados en la cláusula de constitución de hipoteca (artículos 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). 4) Estipulación sexta. Párrafo segundo. Anatocismo: Porque de admitirse tal pacto, podría hacer aumentar en términos imprevisibles la cifra de responsabilidad hipotecaria por principal (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1987. Fundamento de Derecho primero 5) Estipulación sexta bis. Apartado letra e). Falta de inscripción en plazo: Porque la escritura contiene defecto insubsanable y no será inscrita en el plazo de seis meses desde su fecha, lo cual es contradictorio con los plazos de devolución del préstamo pactado y con la solicitud de extensión de la nota, ignorándose si producirá o no el vencimiento anticipado del préstamo. 6) Estipulación sexta bis. Apartado f). Vencimiento anticipado en caso de suspensión de pagos, concurso o quiebra: En lo que respecta a la suspensión de pagos, por contravenir el artículo 9.º de su Ley especial. En lo que respecta al concurso y a la quiebra, por inoperantes, ya que tales efectos son los previstos en el artículo 1915 del Código Civil y 883 del Código de Comercio y por ser el Derecho concursal materia excluida del ámbito de la autonomía de la voluntad. (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio de 1987). 7) Estipulación séptima. Apartados a). Conservación de la finca, y b), *in fine*, exhibición de recibos: Por carecer de trascendencia real (artículos 9.º y 51.6 del Reglamento Hipotecario). 8) Estipulación octava. Régimen de la cuenta interna: Párrafo 1.º: Por carecer de trascendencia real. Párrafo 2.º (certificaciones del saldo): Por no pactarse tal posibilidad con los requisitos señalados en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento para su ejecución, por remisión al artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. (Resolución de la DGRN de 16 de febrero de 1990). 9) Estipulación novena: Por carecer de trascendencia real (artículos 9.º y 51.6 del Reglamento Hipotecario). 10) Estipulación décima. Imputación de pagos: Por carecer de trascendencia real (fundamento de Derecho primero de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1987). 11) Estipulación undécima, párrafo final (cumplimiento de obligaciones fiscales): Por carecer de trascendencia real. 12) Estipulación duodécima, párrafo relativo a las construcciones realizadas por quien se subroga en lugar del prestatario: Por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria y fundamento de derecho 8.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1987. 13) Estipulación decimoquinta (gastos): Por carecer de trascendencia real y en lo referente a la facultad de «descontar el precio de remate o adjudicación el importe del Impuesto Municipal sobre Incremento de Valor de los Terrenos y gastos inherentes...», por ser contrario a nuestro sistema legal que impone que tal cantidad (precio de remate) se destine al pago del crédito hipotecario del actor, entregándose el sobrante a los acreedores posteriores (artículo 131-16.ª de la Ley Hipotecaria). 14) Estipulación decimoséptima (fuero): Por resultar contrario a la nueva redacción dada al artículo 131.1 de la Ley Hipotecaria y a la sumisión en general por la Ley 10/1992, de 30 de abril. 15) Estipulación decimoséptima (sujeción a impuestos): Por carecer de trascendencia real y rebasar los límites de la autonomía de la voluntad (artículos 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 18 de la Ley Notarial). 16) Estipulación vigésima (segundas copias). Por idénticos motivos expresados en el número 15 anterior. 17) Y finalmente, el defecto insubsanable que impide la inscripción (ya que los anteriores no producirían este efecto, dado el consentimiento prestado por los otorgantes en la estipulación vigésima) es la contradicción que existe en el título en la determinación de la responsabilidad por intereses remuneratorios y moratorios. A) Remuneratorios: No se señala plazo. En la estipulación tercera-bis se señala un tipo inicial al ocho enteros, noventa y cinco centésimas por ciento (que de asegurar intereses por tres años, por aplicación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, supondría una cantidad asegurada de 1.275.375 pesetas, y si fuera por cinco años de 2.125.625 pesetas. En la estipulación tercera-bis «in fine» se pacta un tipo variable con un máximo del 25 por 100, lo que de asegurar intereses por tres años conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, supondría una cantidad asegurada de 3.562.500 pesetas, y si fuera de cinco años de 5.937.500 pesetas. En la estipulación duodécima se aseguran intereses remuneratorios por un máximo de 427.500 pesetas (sin señalar tipo ni plazo, y sin que coincida con ninguna de las cantidades antes señaladas). B) Moratorios: Se encuentran en la misma situación dudándose del contenido de las estipulaciones sexta y duodécima si la cantidad asegurada es de 1.702.875 pesetas (intereses de tres años al tipo inicial del 11,95 por 100), o de 2.838.125 pesetas (intereses de cinco años a dicho tipo inicial), o de 3.990.000 pesetas (intereses de tres años al

tipo final del 28 por 100), o 6.650.000 pesetas (intereses de cinco años a dicho tipo final), o de 1.282.500 pesetas que es la cantidad asegurada en la estipulación duodécima sin señalar tipo ni plazo. A la vista de lo expuesto surge la duda de que esta estipulación es la de mayor valor y debe prevalecer (la 3.ª bis, 6.ª o la 12) de las contenidas en el mismo título, quedando indeterminada la cantidad total de que responde la finca, con el consiguiente perjuicio para el crédito territorial y en contra del principio hipotecario de determinación o especialidad (básico en materia de hipoteca). 18) Se deniegan asimismo todas las referencias que en el título se hacen a la diferente situación entre partes, personas subrogadas y terceros, en cuanto al límite de la cantidad asegurada con hipoteca, ya que no cabe, en cuanto a la cuantía máxima del porcentaje, diferencia entre partes y terceros (artículo 12 de la Ley Hipotecaria, 219 del Reglamento para su ejecución y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1990). Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses en la forma prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento para su ejecución. Sevilla, 3 de abril de 1995. La Registradora de la Propiedad, María Luisa Moreno Torres Camy».

III

El Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en representación de la entidad «Citibank España, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en cuanto al defecto cuarto está específicamente marcada en la estipulación duodécima de la escritura una cifra máxima de responsabilidad. Que se manifiesta desconcierto y perplejidad entre tanta cifra calculada por la señora Registradora en lo referente a los defectos remuneratorios y moratorios que considera insubsanables. Que hay que decir que se trata de una hipoteca de interés variable y de máximo, por lo tanto habrá que fijarse en el tipo máximo de interés remuneratorio, esto es, el 25 por 100, y, por otra parte, en la estipulación cuarta 5 se dice claramente que respecto a terceros el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100. Que respecto al interés moratorio, dice claramente que será de tres puntos por encima del tipo aplicable para el período de vigencia del interés a que se produce el impago; esto es, el 25 por 100 + 3 = 28 por 100. Que la vigencia del tipo de interés será por tres años, nunca por cinco, ya que la Ley exige para tal caso que haya pacto expreso y en la escritura no existe tal pacto. Que respecto a las cifras que se establecen en la estipulación duodécima para intereses remuneratorios y para los moratorios hay que señalar que la Ley establece un máximo, pero no impide que se establezcan por debajo de ese máximo, como los que aparecen en la escritura. Que en lo que concierne al defecto 18 (que no se dice si tiene la consideración de subsanable o no) no parece oportuna la referencia al artículo 12 de la Ley Hipotecaria, ya que subsiste y no es incomparable el artículo 114 del mismo cuerpo legal. Que como fundamentos de derecho hay que citar: I. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y los artículos 98 y 99 del Reglamento. II. Que la señora Registradora identifica la hipoteca de máximo con la hipoteca de contratos de apertura de crédito (indica no es de aplicación el artículo 114 de la Ley Hipotecaria y sí el artículo 153 de la misma), y por tanto, se niega que toda hipoteca de máximo sea de apertura de crédito. Que teniendo en cuenta lo que dice la doctrina hipotecaria, debe aceptarse la total aplicación del artículo 114 referido a las hipotecas de máximo. Que la diferenciación entre partes y terceros que regula el artículo 114 de la Ley Hipotecaria es tan aplicable a los préstamos con interés fijo como a los préstamos como interés variable, ya que el carácter de interés no altera en absoluto la naturaleza jurídica del préstamo. Que se puede decir que para el acreedor no existe perjuicio, ya que los intereses no cubiertos se pueden seguir en otro procedimiento contra el deudor principal, pues no se ve la necesidad de que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria sea aplicable en los supuestos de interés fijo y no en los de interés variable, en los que la limitación de la responsabilidad quede circunscrita igualmente a los terceros.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. Aclaración. Que el defecto 18 comienza diciendo «se deniegan...», en virtud de lo establecido en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. II. Anatocismo. Estipulación 6.ª, párrafo segundo. Que en virtud del principio de especialidad al practicar la inscripción de la hipoteca se hará constar el importe de la obligación garantizada (artículo 12 de la Ley Hipotecaria). En el caso que nos ocupa habría que admitir que cada vez que hubiera intereses no satisfechos, se sumarían al principal automáticamente y sin necesidad de hacerlo constar en el Registro de la Propiedad, dando lugar a una

carga oculta, contraria a todos los postulados de nuestro sistema hipotecario. Que en este sentido se ha manifestado la Dirección General de los Registros en la Resolución de 20 de mayo de 1987. III. Contradicción en el título de la determinación de responsabilidad. Que las cláusulas que regulan la variación de los intereses remuneratorios o moratorios son objeto de la siguiente regulación: 1.º Regulación legal. Están reconocidos en cuanto a su existencia y admisibilidad y en el ámbito civil, en el párrafo 4.º de la regla 3.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero carecen de regulación legal. 2.º Construcciones doctrinales. La doctrina ha elaborado una serie de criterios que muchos de ellos han sido confirmados jurisprudencialmente para lograr que las cláusulas sean conformes a nuestro derecho. 3.º Criterios jurisprudenciales. Hay que distinguir dos grupos: 1. Existencia de un tipo de referencia o criterio objetivo de variación de interés (Resoluciones de 7 de octubre de 1988 y 13 de noviembre de 1990). 2. Que la cláusula de variación de interés se configure a modo de una hipoteca de máximo: a) Resolución de 29 de octubre de 1984, y b) Resolución de 20 de mayo de 1987; 3. Falta de precisión y claridad: a) Resolución de 23 de octubre de 1987; b) Resolución de 21 de enero de 1988, y c) Resolución de 22 de marzo de 1988. 4.º Que hay que tener en cuenta el contenido de las cláusulas de constitución de hipoteca en relación con las estipulaciones 3.ª, 3.ª bis y 12 de la escritura calificada. 5.º Aplicación al contenido de las citadas estipulaciones de los criterios doctrinales y jurisprudenciales expuestos. Que en ausencia de regulación legal, la construcción doctrinal más reciente exige la concurrencia de determinados requisitos para admitir en el Registro las cláusulas de interés variable: A) Configuración de las cláusulas de interés variable (tanto remuneratorios como moratorios) como hipotecas de máximo. El título asegura un máximo en perjuicio de terceros, que paradójicamente es la cantidad mínima aludida en el título. B) Claridad y sencillez en la redacción de la cláusula a fin de dar cumplimiento al principio de especialidad: 1.º Intereses remuneratorios. Se constituye hipoteca en garantía de los intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación 3.ª bis, y en la estipulación duodécima no se aclara cual de los dos tipos, inicial o final, de la estipulación 3.ª bis se está refiriendo. El tema es importante entre otros motivos, para saber si es inscribible la cláusula de variación de interés, y por otro lado, tal como está redactado tanto se puede entender que se está refiriendo al párrafo 1.º como al 2.º del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que, en definitiva cual de las cinco posibilidades es la de más valor (tres años al tipo inicial, cinco años al tipo inicial, tres años al tipo máximo, cinco años al tipo máximo o la cantidad que se señala máxima sin perjuicio de tercero en la estipulación duodécima) no es el Registrador de la Propiedad quien debe decir, ni debe permitir que tal cúmulo de posibilidades quede reflejado en la inscripción. Que puede que la finalidad perseguida sea fomentar la oscuridad en la redacción de la cláusula a fin de defender la postura que sea más conveniente en cada momento para el Banco, en perjuicio de la otra parte contratante y de la Hacienda Pública. El Registrador tiene que velar por el cumplimiento del principio de legalidad y podría calificar la licitud de la causa, que sería ilícita por oponerse a las leyes (artículo 1.275 del Código Civil). 2.º Intereses moratorios. Que la redacción es idéntica a la examinada para los remuneratorios y plantea los mismos problemas; 3.º Pero la confusión no termina con lo expuesto, pues hay que señalar lo que se establece en el segundo párrafo de la estipulación duodécima de la escritura calificada y en el apartado 5 de la estipulación tercera bis.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota de la Registradora fundándose en que se pretende la inscripción de una hipoteca de máximo y con las garantías de máxima, a efectos hipotecarios, no cabe distinguir entre partes o terceros, sin perjuicio de que a efectos del préstamo pudiera defenderse esta distinción, y como en la escritura no aparece debidamente aclarada la suma a que alcanza la responsabilidad, vulnerando con ello el principio de especialidad, ya que en la estipulación duodécima del título se dice «en perjuicio de terceros» y, a efectos de la hipoteca, no cabe esta distinción.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que es cierto que no hay regulación legal de interés variable, pero esto no puede llevar a aplicar normas que suponga cambiar la naturaleza de los negocios jurídicos. Que en las hipotecas de máximo reguladas para operaciones de crédito, existe indeterminación tanto para el principal como para los intereses, por lo que las cifras que

se garanticen en la hipoteca deberán afectar tanto al deudor como a los terceros, pero este no es el caso de los préstamos en los que el principal está perfectamente determinado y los intereses son igualmente conocidos por el deudor y para la entidad financiera por lo que no necesitan una protección registral que se debe limitar a la defensa de los terceros. Que las Resoluciones de 26 de diciembre de 1990 y 14 de enero de 1991 ordenan la inscripción de la estipulación que regula el interés variable en unos supuestos similares al establecido en la escritura objeto de este recurso, siempre que los intereses puedan ser determinados en su día por un factor objetivo y se señale límite máximo de la responsabilidad hipotecaria. Que se traen a colación las dos Resoluciones citadas porque si bien es verdad que en el supuesto de este recurso no se niega la inscripción del interés variable como tal, sino por no indicarse que la limitación de la cifra garantizada está establecida no sólo la garantía de terceros sino del deudor, el supuesto de hecho de dichas Resoluciones es el mismo de la escritura recurrida, y que, como se indica en las alegaciones de aquéllas existe el límite señalado en beneficio de terceros no trasmutando la cláusula de variabilidad de los intereses, la naturaleza de la hipoteca pactada transformándola de hipoteca de tráfico en hipoteca de seguridad, y en las dos se ordena la inscripción de la cláusula de interés variable sin objeción alguna al hecho de la cifra señalada lo sea a efectos de tercero, conforme lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9-2, 12, 98, 107, 114, 115 y 135 de la Ley Hipotecaria; 51, 219 y 220 de su Reglamento, y las Resoluciones de 26 de octubre de 1984, 20 de marzo y 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de mayo de 1989, 18 de enero y 17 de marzo de 1994, 19 de enero, 23 de febrero, 8, 11, 12, 13, 15, 18, 20, 21 de marzo, y 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio y 20 de septiembre de 1996.

1. Como el recurrente en el escrito de interposición del recurso impugna tres de los dieciocho defectos recogidos en la nota de calificación y en el escrito de apelación solicita se declare la inscripción de la escritura calificada por no contener defecto alguno, todos ellos deben ser ahora examinados, por más que el auto presidencial apelado se limite a resolver sólo uno de ellos.

2. El primero de los defectos recurridos se plantea a propósito de la cláusula sexta de la escritura calificada en la que se prevé que los intereses no satisfechos a sus respectivos vencimientos se acumulan al capital para como aumento del mismo, devengar nuevos intereses. En la cláusula relativa a la constitución de la hipoteca, se dispone que se constituye en garantía de la devolución del principal del préstamo por 4,750 millones, cantidad que es, precisamente el importe de dicho préstamo. No puede accederse a la inscripción de esta cláusula, pues, aun cuando fuera lícito el pacto de anatocismo en el plano obligacional —cuestión que ahora no se prejuzga—, en el ámbito hipotecario o de actuación de la garantía constituida, los intereses sólo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales y pactados, pero nunca, englobados en el capital. Así resulta claramente del principio registral de especialidad que en el ámbito del derecho real de hipoteca impone la determinación separada de las responsabilidades a que queda afecto el bien por principal y por intereses (vid artículo 12 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), diferenciación que en el momento de la ejecución determina (vid artículo 131, regla 15, párrafo 3 y regla 16 de la Ley Hipotecaria) que el acreedor no puede pretender el cobro del eventual exceso de los intereses devengados sobre los garantizados con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa. Y así lo impone igualmente el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

3. En el defecto número 17 de la nota recurrida, no cuestiona el Registrador, en sí misma, la previsión contenida en la cláusula tercera bis relativa a la variación del tipo de interés remuneratorio, conforme a la cual «... a los solos efectos hipotecarios establecidos en la cláusula 12 (relativa a la constitución de la hipoteca) y respecto a terceros, el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100 ...» (el inicial es el 8,95 por 100); lo que alega es la contradicción existente en la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses remuneratorios, pues en la cláusula 12.ª se establece que «la hipoteca se constituye... en garantía del... pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación tercera bis por un máximo en perjuicio de tercero de conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 427.000 pesetas», y esta cantidad, al no pactarse plazo, no coincide con el importe de tres años de intereses, calculados al tipo inicial del 8,95 por 100 o al tipo máximo del 25 por 100. El defecto, tal y como se plantea, —no cuestiona la fijación del límite

máximo de variación de intereses solo frente a terceros—, no puede ser estimado. Conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros, tiene un límite máximo de cinco años; en ningún caso, podrán reclamarse frente a terceros, intereses de más de cinco anualidades. Ahora bien, dentro de este máximo la Ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años distinto, dentro del máximo de cinco, que en conjunción con el tipo de interés previamente establecido, determinará ese máximo de responsabilidad por interés, ajustado a las exigencias del principio de especialidad (vid artículo 12 de la Ley Hipotecaria), bien, fijando simplemente una cantidad máxima (que no habrá de exceder del resultado de aplicar el tipo de interés establecido, a un período de cinco años—vid artículo 220 del Reglamento Hipotecario—); pero en modo alguno se precisa que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica.

La misma cuestión y en los términos se plantea por el Registrador en relación a los intereses de demora, debiendo ser la solución idéntica.

4. Respecto al defecto número 18 de la nota impugnada, no puede hacerse pronunciamiento alguno por falta de concreción de las específicas referencias que se cuestionan. No obstante, debe reiterarse la doctrina que ya señalara este centro directivo en su Resolución de 16 de febrero de 1990: La determinación de la responsabilidad hipotecaria a que queda afecta la finca, por los distintos conceptos (capital, interés, etc.) en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, opera a todos los efectos, favorables y adversos, y lo mismo en las relaciones con terceros que en las existentes entre el acreedor hipotecario y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario, y sin que esta doctrina deba ser confundida con la que establece que la limitación por anualidades, recogida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria sólo opera cuando existe perjuicio de terceros.

La Dirección General ha acordado estimar el presente recurso en cuanto al defecto 17 y desestimarlos en cuanto al resto.

Madrid, 14 de noviembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

28124 *RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Benedicto Mamblona, en su propio nombre, y en representación de la Fundación Benéfico Social Hogar del Empleado, como Presidente de su Patronato, contra la negativa del Registrador Mercantil número XV a inscribir una escritura de formalización de acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Benedicto Mamblona, en su propio nombre, y en representación de la Fundación Benéfico Social Hogar del Empleado, como Presidente de su Patronato, contra la negativa del Registrador Mercantil número XV a inscribir una escritura de formalización de acuerdos sociales.

Hechos

I

El día 31 de mayo de 1996, ante el Notario de Madrid don José Manuel García Collantes, la Fundación Benéfico Social Hogar del Empleado (representada por su Presidente, que está especialmente facultado para este acto en virtud de los acuerdos adoptados en las reuniones del Patronato de la Fundación celebrada el 21 de mayo de 1996), otorgó escritura de formalización de acuerdos sociales, en la cual actuando en su condición de socio único de la sociedad mercantil «Inversiones Dos Castillas, Sociedad Anónima», se constituye en Junta Universal de accionistas de ésta con sujeción al siguiente orden del día: 1. Cese del Consejo de Administración y 2. Nombramiento de nuevo Consejo de Administración y adopta los siguientes acuerdos: 1. Cesar a todos los miembros del Consejo de Administración. 2. Nombrar nuevos Consejeros, los cuales reuniéndose en Consejo de Administración, acuerdan nombrar Presidente, Secretario y Vicepresidente, delegar facultades y revocar poderes.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Para poder calificar la válida constitución de la junta de socios en cuanto a la representación de su socio único, es necesario aportar certificado del Registro de Fundaciones comprensivo de los estatutos de la Fundación Hogar del Empleado, patronos vigentes y requisitos de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de su reunión (artículos 58 y 97 RRM, artículo 93 LSA, disposiciones concordantes). Con fecha 19 de junio de 1996, número de asiento 598/293, aparece presentada en este Registro querrela criminal por el delito de falsedad en documento mercantil, interpuesta por doña María Jesús González Díez, Procuradora de los Tribunales (Col. número 334), en nombre y representación de la Fundación Benéfico Social «Hogar del Empleado», así como de don Ángel Martínez González Tablas, don Fernando Prats Palazuelo, don Julio Olea Díaz, doña María Teresa del Moral Sagarminaga y don Leonardo García de la Mora, contra don Enrique Benedicto Mamblona, don Eugenio Parajua Calleja, doña Isabel Navarrete Vega y doña Concepción Bedoya Amado, con el número de presentación 6/5418 (artículo 111 RRM). Dicha querrela aparece registrada en el decanato juzgados (Madrid), oficina Registro y reparto penal con el número Registro General 197339/1996. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 26 de junio de 1996. El Registrador, Juan Pablo Ruano Bordella.»

III

Don Enrique Benedicto Mamblona, actuando en nombre propio y en representación de la Fundación Hogar del Empleado, como Presidente de su Patronato, lo cual se acredita mediante certificación del Registro de Fundaciones de la Comunidad de Madrid, interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: Que en cuanto a los defectos apreciados en la nota, en primer lugar, se solicitó la aportación de documentos complementarios para calificar la válida constitución de la junta de socios, ante lo cual se aporta la documentación solicitada, a saber: La escritura de formalización de acuerdos sociales de 31 de mayo de 1996, autorizada por el Notario de Madrid don José Manuel García Collantes; Certificado del Registro de Fundaciones comprensivo de los Estatutos de la Fundación, donde se reflejan los requisitos de convocatoria, constitución y adopción de acuerdos de las reuniones del Patronato; testimonio de las escrituras de constitución y modificación de Estatutos de la Fundación y Certificado del Registro de Fundaciones comprensivo de los Patronos vigentes en la actualidad. En segundo lugar, se refleja la presentación de una querrela criminal por el delito de falsedad en documento mercantil. Que la citada querrela pretende paralizar la inscripción amparándose en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil. Ahora bien, un análisis somero del texto de la querrela nos demuestra que la misma se refiere a un acto relativo al nombramiento de patronos de la Fundación Hogar del Empleado que es accionista único de la «Sociedad Inversiones Dos Castillas, Sociedad Anónima». Dicho acto está inscrito debidamente en el Registro de Fundaciones de la Comunidad de Madrid, con fecha 24 de abril de 1995, tal como consta en el certificado del Registro citado que se acompaña y en el propio certificado que se incluye en la documentación de la querrela como documento unido a la misma. Que se considere que el señor Registrador Mercantil hace una benévola interpretación del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, al admitir como causa para no practicar la inscripción la interposición de la citada querrela, favoreciendo una clara postura obstruccionista del Secretario cesado que la emprende de manera imprudente contra un acto perfectamente inscrito en el correspondiente Registro de Fundaciones y refrendado por el Protectorado correspondiente a la Fundación, tal como se acredita con el testimonio que se adjunta de la Orden 1767/1996, de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales. Que, para mayor abundamiento, el Juzgado de Instrucción número 19 de los de Madrid, con fecha 8 de los corrientes ha dictado Auto (que se adjunta), desestimando y no admitiendo a trámite la referida querrela. Que se considera que el motivo de la querrela, amén de ser falso, no tiene nada que ver con el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil y, por ello, no es aplicable a este caso.