

de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, las sociedades colectivas o comanditarias, cualesquiera que fueran sus socios, estarían obligadas a depositar sus cuentas anuales con sujeción al régimen sancionador establecido en la Ley de Sociedades Anónimas, si por razón de su actividad o volumen de operaciones estuvieran comprendidas en la misma.

3. Invoca el Registrador como norma de la que, no obstante lo dicho, resultaría la obligación del depósito de cuentas para todas las sociedades colectivas y comanditarias simples, la disposición adicional séptima de la Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones e Incentivos Fiscales a la participación privada en actividades de interés general. Dispone esta norma que «todos los sujetos pasivos del Impuesto de Sociedades que, en virtud de la normativa reguladora de este impuesto, vinieran obligados a llevar la contabilidad exigida en la misma, deberán legalizar sus libros y presentar sus cuentas anualmente en la forma establecida con carácter general en la legislación mercantil para los empresarios». Pues bien, la normativa general aplicable a todos los empresarios, aplicable tanto a los individuales como a los sociales, es la contenida en el Código de Comercio pues la específica establecida para todos o parte de los segundos no es general, sino particular. Y en el código si bien existe un régimen general sobre la llevanza de la contabilidad, con la obligación de legalizar los libros referida a todos los empresarios (cfr. artículo 27.1), al igual que una serie de reglas generales a las que todos ellos han de atenerse para la formulación de las cuentas anuales (artículos 34 y siguientes), no existe un régimen común o general para el depósito de las mismas, limitado tan solo a aquellos tipos de sociedades que enumera su artículo 41. A ello ha de añadirse que en dicha disposición adicional no se establece ninguna sanción para el caso de incumplimiento de las obligaciones que establece, siendo así que las infracciones administrativas y su régimen sancionador están sujetas a los principios de legalidad y tipicidad, con expresa exclusión de la aplicación analógica, en base a la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional sobre la aplicación de similares principios a los ilícitos penales y administrativos en base al artículo 25 de la Constitución. En consecuencia, no es preciso adentrarse en el examen o la interpretación que deba darse al término «presentar» las cuentas contenido en aquella disposición adicional, ni en cual sea su concreto ámbito subjetivo de aplicación, y por tanto si alcanza a las sociedades colectivas y comanditarias simples, desde el momento en que la cuestión planteada en el recurso, el ámbito de aplicación de la sanción del cierre registral ante la falta de presentación de las cuentas anuales para su depósito, ha de entenderse que tan solo rige para aquellas a las que legal y concretamente se les ha impuesto esa sanción, lo que no ocurre con la aquí recurrente.

Esta Dirección General acuerda estimar el recurso revocando la nota y decisión del Registrador.

Madrid, 24 de junio de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número 14.

**16625** *RESOLUCIÓN de 25 de junio de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ignacio Fuentes López, Notario de Madrid, contra la negativa de don Juan Antonio Cuadrado Cánovas, Registrador de la Propiedad de Madrid número 10 a inscribir una escritura de aceptación de herencia, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Ignacio Fuentes López, Notario de Madrid, contra la negativa de don Juan Antonio Cuadrado Cánovas, Registrador de la Propiedad de Madrid número 10 a inscribir una escritura de aceptación de herencia, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Don Manuel Bahillo Pereira falleció en Madrid el día 12 de junio de 1994, en estado de casado y sin hijos. En virtud de acta de declaración de herederos autorizada por el Notario de Madrid don José Ignacio Fuentes López el 6 de marzo de 1995, se declararon herederos abintestato del

causante a sus padres don Fulgencio Nicolás Bahillo Hernández y doña Juana Pereira Navacerrada, por partes iguales.

En dicha acta de notoriedad el Notario tuvo en cuenta para no reconocer derecho alguno a la esposa del causante, doña Blasa Cañada Herrerros, los siguientes extremos: a) Justificante de denuncia ante la Comisaría de Policía del distrito de Vallecas (Madrid), por abandono del domicilio conyugal por parte de ésta, de fecha 12 de febrero de 1994; b) carta remitida por doña Blasa a su esposo por conducto notarial el 24 de febrero de 1994, por la que reconoce la situación de separación de hecho que mantiene y le propone las bases de un convenio regulador para aportar en un proceso de separación conyugal; c) Auto de fecha 10 de octubre de 1994 del Juzgado de Primera Instancia número 28 de Madrid por el que archiva la demanda de separación ratificada por ambos cónyuges el 7 de junio de 1994, por virtud del fallecimiento de don Manuel Bahillo Pereira producido el día 12 del mismo mes.

##### II

En virtud de escritura de aceptación de herencia de 30 de marzo de 1995 autorizada por el mencionado Notario, los padres del causante, don Fulgencio Nicolás Bahillo Hernández y doña Juana Pereira Navacerrada procedieron a aceptar la herencia del causante y a adjudicarse por mitad y pro indiviso el único bien inmueble integrante del caudal hereditario.

##### III

Presentada dicha escritura de aceptación, junto con el acta de declaración de herederos en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la escritura que precede por el defecto insubsanable de que, no constando de dicho título y de la documentación aportada la separación judicial de los cónyuges don Manuel Bahillo Pereira y doña Blasa Cañada Herrerros, en la declaración de herederos abintestato del primero de dichos señores no se reconocen los derechos de su cónyuge que le corresponden con arreglo al artículo 837 del Código Civil. Contra esta calificación cabe entablar recurso gubernativo ante el Señor Presidente de Justicia de la Comunidad Autónoma de Madrid dentro del plazo de cuatro meses a partir de esta fecha, conforme a lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Madrid a 12 de febrero de 1996. El Registrador. Firmado, Juan Antonio Cuadrado Cánovas».

##### IV

Don José Ignacio Fuentes López, Notario autorizante de la citada escritura, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó entre otros extremos: 1.º Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no permite calificar los documentos judiciales en cuanto al fondo de las resoluciones, de manera que tampoco pueden ser calificadas en cuanto al fondo las declaraciones notariales de declaración de herederos, por tener el mismo rango que un auto judicial. 2.º Que la declaración de herederos autorizada por el recurrente no reconoce al cónyuge sobreviviente la legítima del artículo 837 del Código Civil porque, en este supuesto existe una separación de hecho acordada fehacientemente. 3.º Que no cabe una interpretación aislada del artículo 837 del Código Civil, sino que procede una interpretación conjunta de los artículos 945 y 834 y siguientes del citado Código. 4.º Que los derechos sucesorios del cónyuge viudo se apoyan en situaciones de convivencia familiar y que desaparecen en caso de ruptura de la misma. 5.º Que el artículo 945 del Código Civil no establece ninguna reserva en favor de la legítima del viudo y si no lo hace es porque tal legítima choca con la separación judicial o con la de hecho fehaciente. 6.º Que tras la reforma del Código Civil por la Ley 30/1981, de 7 de julio, ya no es la separación judicial la única reconocida por el legislador. La interpretación de los artículos 834 y 835 era unívoca. Después de la reforma existen categorías intermedias reconocidas por el legislador con efectos jurídicos, entre ellas la separación de hecho por mutuo acuerdo y fehaciente. 7.º Donde el artículo 834 del Código Civil dice separación, hoy hay que entender que invoca los dos tipos de separación que reciben igualdad de trato a efectos sucesorios en el 945 del Código Civil. 8.º Que la demanda de separación y la propuesta de convenio regulador son documentos auténticos por directa aplicación del artículo 1.227 del Código Civil. El archivo de las actuaciones de separación por fallecimiento del actor no incide en el juicio de notoriedad contenido en la declaración notarial de herederos que es la que acredita la existencia de mutuo acuerdo

de manera fehaciente. 9.º Que esta es la solución dada en los artículos 331, 334 y 381 de la compilación catalana cuando niegan derechos legítimos y viuales al cónyuge separado judicialmente o de hecho.

## V

El Registrador, en defensa de su nota informó; 1.º Que no estamos ante un supuesto de documento judicial, dado que el Notario no puede ejercer funciones jurisdiccionales, por lo que no es aplicable el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sino que procede la calificación registral con toda la amplitud que señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que no puede equipararse la situación de separación de hecho con la decretada judicialmente. 3.º Que no es aplicable al caso el artículo 945 del Código Civil, previsto para el supuesto de sucesión abintestato del cónyuge sobreviviente en defecto de descendientes y ascendientes, siendo así que el causante falleció con ascendientes. 4.º Que no proceden las referencias a los derechos del cónyuge viudo en las compilaciones forales. 5.º Que el acta de declaración de herederos debería haber reconocido los derechos de la viuda conforme al artículo 837 del Código Civil.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por Auto de 14 de mayo de 1996, desestimó el recurso y confirmó la nota de calificación, afirmando: 1.º Que el artículo 945 del Código Civil sólo enerva el llamamiento del cónyuge sobreviviente en los supuestos de separación por sentencia firme o separación de hecho por mutuo acuerdo que conste fehacientemente, ninguno de cuyos supuestos concurre en la presente causa. 2.º Que no puede admitirse el imposible argumento de que la declaración de herederos hecha en acta notarial tenga valor equiparable al del auto judicial correspondiente y que no pueda ser objeto de calificación, ya que lo impiden elementales preceptos como es el artículo 119 de la Ley Orgánica del Poder Judicial 6/85, de 1 de julio.

## VII

El Notario autorizante de la escritura calificada, recurrió el Auto Presidencial solamente en cuanto a la afirmación de su fundamento primero de que «en la presente causa no hay separación de hecho por mutuo acuerdo que conste fehacientemente» aceptándolo en todo lo demás.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 834, 835, 837 y 945 del Código Civil y las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1980 y 10 de junio de 1988.

1. El presente recurso se centra en la inscripción de una escritura notarial de aceptación y adjudicación de herencia, por la que los padres del causante se adjudican por mitad y pro indiviso un bien inmueble privado de éste. Previamente por acta de notoriedad autorizada por Notario dichos padres habían sido declarados herederos abintestato de su fallecido hijo.

2. En esta situación el Registrador de la Propiedad en su nota de calificación aduce el defecto de no haberse tenido en cuenta la legítima que corresponde a la viuda conforme al artículo 837 del Código Civil, por no constar la separación judicial de los cónyuges. Frente a esta nota, la argumentación del Notario recurrente gira en torno a la consideración de que la separación de hecho por mutuo acuerdo, que consta fehacientemente —como aquí sucede priva al cónyuge viudo de su derecho a la herencia intestada de su cónyuge (cfr. artículo 945 del Código Civil, redactado por la Ley 11/1981, de 13 de mayo), de modo que, por diversas razones, este tipo de separación ha de estimarse incluido junto con la separación judicial en los supuestos en los que, conforme al artículo 834 del Código Civil (cuya redacción data de la Ley de 24 de abril de 1958), cesa la legítima viual. Ahora bien, el artículo 945 del Código Civil no ha podido suponer la modificación del artículo 834 del propio Código, toda vez que uno y otro regulan hipótesis distintas: El artículo 945, la sucesión en defecto de voluntad del causante; el 834, la sucesión aun contra la voluntad del causante.

3. En el presente caso se ha presentado por el esposo y con consentimiento de su cónyuge, demanda de separación basada en el artículo 81.1.º del Código Civil, a la que se acompaña el pertinente convenio regulador suscrito por ambos; dicha demanda ha sido ratificada e, incluso, ha recaído sentencia de separación comunicada al cónyuge presentante de la demanda (aunque no al consorte por ser desconocido en el domicilio que constaba en autos), si bien, con posterioridad, el propio Juez dictó

auto acordando el archivo de las actuaciones por haberse acreditado el fallecimiento de uno de los cónyuges, el cual ha devenido firme al rechazar la Audiencia el recurso interpuesto por los herederos del difunto.

La cuestión es, por tanto, decidir la relevancia que la admisión de la demanda de separación pedida conjuntamente tiene en sede de legítima viual cuando uno de los cónyuges fallece durante la tramitación del pleito.

Se trata de una cuestión cuya solución dista de ser sencilla y ello es debido a que los preceptos relativos a la materia (los artículos 834 y 835 del Código Civil, que provienen de la Ley de 24 de abril de 1958) han permanecido inalterados pese al cambio fundamental operado en la regulación legal de la propia separación conyugal. El tenor literal de esas disposiciones conduce hoy a conclusiones distintas, incluso contradictorias con las que resultaban de su interpretación en el contexto legal precedente. En efecto, valorado en conexión con la regulación precedente de la separación conyugal (que presuponia necesariamente la concurrencia de una causa de las tipificadas legalmente, siendo inherente a todas ellas, la culpabilidad de uno de los cónyuges cfr. artículos 105 del Código Civil en su redacción dada por la Ley de 24 de abril de 1958, de modo que en toda separación habría un cónyuge culpable y otro inocente, cuando no los dos culpables) se desprende que su *ratio* es la subsistencia de derechos legítimos a favor del cónyuge superviviente, salvo para el cónyuge que sea culpable de la separación (el cónyuge inocente conserva sus derechos legítimos pese a la separación) al modo en que ocurre con el derecho de alimentos o con la pérdida de las donaciones (cfr. artículos 73.3.º y 5.º del Código Civil, según redacción dada por la Ley de 24 de abril de 1958). En la actualidad, por el contrario, y dado que existen supuestos de separación sin necesidad de concurrencia de causa (artículo 81.1.º del Código Civil) o causas de separación que no implican culpa de uno de los cónyuges (cfr. artículo 82.4.º, 5.º, 6.º y 7.º del Código Civil), ese mismo tenor literal del artículo 834 conducirá a que la no persistencia de derechos legítimos a favor del cónyuge superviviente sea efecto de la separación, si bien con la excepción del supuesto de separación imputable a culpa del finado. Ciertamente que podría alegarse que esa finalidad originaria del artículo 834 del Código Civil, adaptada al nuevo esquema legal de la separación, llevaría a la conclusión de que la separación por sí sola no supone la pérdida de los derechos legítimos del cónyuge superviviente, sino que tal resultado sólo se daría como sanción a la culpabilidad en la separación, al modo en que ocurre hoy por ejemplo con el derecho de alimentos (cfr. artículos 144, 152.4.º y 855.1.º del Código Civil), pues, tal alegación tendría a su favor el juego de los antecedentes históricos y legislativos en la interpretación de las disposiciones (artículo 3 del Código Civil) que no han sufrido modificación, a pesar de ser alteradas las restantes disposiciones relativas a la misma institución jurídica. Ahora bien, lo cierto es que la redacción del artículo 834 del Código Civil vincula la negación de derechos legítimos al estado legal de separación (salvo la hipótesis excepcional de conservación de los mismos en favor del inocente en caso de culpa del otro), y ello armoniza con el nuevo esquema legal de la separación, de modo que la necesaria interpretación de las normas en relación con el contexto de las nuevas disposiciones y con la realidad social de los tiempos actuales (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y la consideración del ordenamiento jurídico como un todo completo y coherente determinan la prevalencia de esta última solución.

Admitido que la separación determina como regla, por sí sola, la no persistencia de derechos legítimos a favor del cónyuge superviviente salvo en la hipótesis excepcional señalada, surge ahora la cuestión de determinar las consecuencias que en el caso debatido se infieren del artículo 835 (cuya redacción, pese al simple cambio de ubicación en la reforma de 1958, proviene de la redacción originaria del Código Civil).

De nuevo nos encontramos con que la no alteración de su redacción, al variarse el esquema legal de la separación conyugal, determina dificultades de interpretación que es preciso superar atendiendo a los criterios prevenidos en el artículo 3 del Código Civil. En efecto, en el contexto legal precedente, este precepto tenía plena congruencia pues no resultaba lógico que el fallecimiento del cónyuge demandante durante la tramitación produjera el sobreseimiento de las actuaciones, ya que ello exoneraría al demandado de las consecuencias adversas que su conducta —la que constituía la causa de separación incoada—, si era cierta la imputada —lo que sólo podrá determinar la sentencia—, le habría de comportar desde el momento en que había llevado a su consorte a la petición judicial de separación (pérdida de donaciones, pérdida de la eventual potestad y custodia de los hijos, pérdida de derechos legítimos, etc.); en tal contexto, la *ratio* del artículo 835 del Código Civil al ordenar estar al resultado del pleito, era garantizar que en la hipótesis contemplada se continúen las actuaciones iniciadas a fin de que no quedaran sin aplicación los efectos desfavorables de aquella conducta que determinó al premuerto a instar la separación; se ratificaba así la idea que subyace en el anterior 834

del Código Civil, según la cual la pérdida de la legítima viudal no es efecto del estado legal de separación conyugal, sino de sanción de la culpabilidad en la producción de tal situación.

El artículo 835 del Código Civil, presupone, pues, la sentencia, aunque haya fallecido uno de los cónyuges, pero no porque ésta sea precisa para la constitución del estado civil de separado, —ya imposible porque la muerte ha disuelto el matrimonio— que lleva anejo la no existencia de derechos legítimos, sino porque tal sentencia, de ser estimatoria, desencadena esos otros efectos adversos para una de las partes y favorables para la otra.

Admitida hoy la separación amistosa (cfr. artículo 81.1 del Código Civil), en cuyo caso, el Juez debe decretarla, una vez comprobado el requisito del año de matrimonio (cfr. artículo 81.1 del Código Civil y disposición adicional sexta de la Ley 30/1981), la lógica llevaría a entender que, hoy la solución legal, de haberse contemplado expresamente el supuesto, hubiera sido, bien la de anudar a la ratificación de la demanda de separación amistosa, la consecuencia de la pérdida de los derechos legítimos, sin necesidad de continuación del proceso, bien la de la necesidad de continuación del pleito pero con reconocimiento expreso de tales derechos entre tanto. Ahora bien, a falta de tal pronunciamiento legal específico, el mantenimiento inalterado del artículo 835 del Código Civil en conexión con la lectura actualizada del artículo 834 del Código Civil, obliga a concluir que la pérdida de estos derechos legítimos ha de ser consecuencia de una sentencia.

No corresponde a este centro directivo decidir si en el presente caso (en que cuando se produce el fallecimiento de un cónyuge existe separación en virtud de demanda presentada con el consentimiento de dos consortes) pueden darse circunstancias que conduzcan a la negación de los derechos legítimos del supérstite, ya que esta conclusión negativa ha de constituir, conforme al tenor literal del artículo 835 del Código Civil, el resultado de un pleito; es decir, el fallo bien de la sentencia por la que termina el pleito de separación entablado antes de la muerte del de *cuius* (aunque la separación sea ya improcedente pues el matrimonio quedó disuelto por la muerte) y que continuaría con ese fin, bien de la sentencia por la que termine un pleito entablado, después, con el fin específico de que se declare la inexistencia de derechos legítimos del cónyuge sobreviviente.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 26 de junio de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**16626** *RESOLUCIÓN de 27 de junio de 1997, 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 doña María Luisa Moreno Torres Camy, Registradora de la Propiedad número 9 de Sevilla, 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 doña María Luisa Moreno Torres Camy, Registradora de la Propiedad número 9 de Sevilla, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El día 25 de abril de 1995, «Citibank España, Sociedad Anónima», y los cónyuges, don Fernando López Caballero y doña Ángeles Prieto Plazuelo, otorgaron escritura de préstamo con garantía hipotecaria ante el Notario de Sevilla don Luis Marín Siellia, por el que la entidad bancaria concedió a los citados señores un préstamo por importe de 5.450.000 pesetas, que constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad 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 de 1,00 puntos. 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 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 decimocuarta y respecto a terceros el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100 anual. 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 3 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 octava 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). Decimoséptima.—Sin perjuicio de su responsabilidad personal solidaria, el prestatario constituye primera hipoteca 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 5.450.000 pesetas, del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación tercera bis por un máximo en perjuicio de terceros; conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 490.500 pesetas; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado en la estipulación séptima por un máximo en perjuicio de terceros asimismo conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 1.471.500 pesetas; del reintegro de 654.000 pesetas, como máximo, por las costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo y del reintegro de 109.000 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 número 9 de Sevilla, 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 transcendencia real (artículos 9 y 51.6.º del Reglamento Hipotecario). 2) Estipulación cuarta.—Números 1 y 2 —Comisiones—: 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 transcendencia real y no estar especialmente garantizados en la cláusula de constitución de hipoteca (artículos 9 y 51.6.º 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 Gene-