

aumento de capital a estos solos afectos el interés de demora pactado». La cláusula, pues, contrae la capitalización de los intereses vencidos y no pagados a los solos afectos de la determinación de los intereses de demora devengados. Ahora bien, ni aun con este limitado alcance puede admitirse su inscripción, toda vez que habiendo sido admitido por la entidad acreedora, expresamente, el carácter mercantil del préstamo (adviértase que la exigencia recogida en el artículo 311.2.º del Código de Comercio, por su esencia, escapa a la calificación del Registrador), los propios artículos 317 y 319 del Código de Comercio excluyen la capitalización anticipada de los intereses de manera inequívoca e imperativa, e, incluso impiden, frente al criterio del Código Civil (cfr. artículo 1.109 del Código Civil), el denominado anatocismo judicial.

3. El tercero de los defectos recurridos rechaza la inscripción del apartado 1.1 de la estipulación segunda (en el que se establece a cargo de la parte deudora la obligación de tener asegurada la finca hipotecada contra riesgos de incendios y daños en cuantía suficiente para cubrir el valor de tasación a efectos de la hipoteca, previéndose, además, la condición de beneficiario de la póliza a favor de la entidad acreedora, la forma de imputar el posible exceso del importe de la indemnización sobre el valor de tasación, así como la facultad del Banco de formalizar dicho contrato a cargo del prestatario), por entender el Registrador que dicha cláusula tiene carácter obligacional. Dicho criterio no puede ser confirmado toda vez que se prevé que el incumplimiento de dicha obligación faculta al acreedor para reclamar anticipadamente la devolución de todo el capital pendiente de amortizar (cfr. cláusula 3.ª-14 de la escritura calificada), previsión que, por otra parte, haya pleno amparo en el artículo 1.129 del Código Civil.

Por la misma razón se ha de rechazar la denegación del apartado 1.5 de la misma estipulación segunda (por la que se impone a la parte deudora la obligación de realizar en la finca obras, reparaciones y actos de conservación, de notificar al Banco los hechos perjudiciales a la propiedad, los actos de enajenación y el supuesto de expropiación forzosa), salvo en cuanto a la parte de dicha estipulación en la que se apodera al Banco para intervenir en los expedientes que se tramiten, apoderamiento éste que sí carece de toda relevancia en el desenvolvimiento del derecho real constituido.

4. Igualmente rechaza la nota la inscripción del apartado 1.4 de la citada estipulación segunda por la que se impone al deudor la obligación de abonar los gastos e impuestos ocasionados con ocasión de la celebración del contrato de préstamo, así como los de inscripción, expedición de copia de escritura, cancelación de costas y gastos de ejecución, y otros como las de envío de correspondencia, por considerar el Registrador que igualmente tiene carácter obligacional. Dicha denegación ha de ser confirmada —salvo en lo relativo a las costas y gastos de ejecución—, toda vez que se trata de conceptos claramente diferenciados del crédito que es el objeto propio de la garantía constituida y que, ni siquiera, han sido asegurados con una hipoteca específica del tipo de las denominadas de seguridad, dadas las especiales características de aquéllas.

5. La estipulación tercera de la escritura contiene en su apartado 1.4, párrafo segundo, un supuesto de resolución del contrato o de vencimiento anticipado en caso de que la finca hipotecada sufriera deterioro que disminuya su valor en más de un 20 por 100 respecto del tipo fijado para subasta, respecto de la cual la nota de calificación rechaza la inscripción de la parte relativa a la forma en que se determinará dicho deterioro, en la que se prevé la acreditación del mismo mediante certificación de un Perito del Banco, contrastada con la de un Perito de la parte deudora, resolviéndose la posible discrepancia a través de un Árbitro que se habrá de nombrar de mutuo acuerdo y en su defecto que el Presidente del Colegio de Arquitectos. Admitida la resolución del contrato o el vencimiento anticipado del crédito por causa del deterioro señalado no hay razón para rechazar lo relativo al procedimiento de determinación de éste, pues, sobre completarse así el desenvolvimiento de uno de los aspectos definidores del derecho real, no se conculca con ello el principio de autonomía de la voluntad —como alega el Registrador—, toda vez que a falta de acuerdo sobre la existencia y cuantificación del deterioro cuestionado, el vencimiento anticipado quedaría supeditado a una previa declaración judicial en tal sentido, y es precisamente esta decisión judicial la que, en ejercicio de un poder de autonomización expresamente reconocido, trata de obviarse con el recurso al arbitraje (cfr. artículos 1, 2, 3, 5, 9-3, 10 y 11 de la Ley 36/1988, de 5 de diciembre).

6. La nota de calificación rechaza finalmente el apartado 1.3 de la estipulación tercera, en el que se establece como causa de resolución del contrato la aparición de cargas no mencionadas en la escritura que sean preferentes a la hipoteca o si existe algún contrato de arrendamiento o alguna situación posesoria anterior y distinta a los declarados en la escritura o posteriores y contrarios a lo pactado en las cláusulas, por considerar

el Registrador que infringe el artículo 27 de la Ley Hipotecaria. No puede ser mantenido este criterio, puesto que respecto de la posible existencia de cargas preferentes no mencionadas en la escritura, es doctrina de este Centro que puede configurarse como causa de vencimiento anticipado del préstamo con el apoyo de la previsión legal contenida en el artículo 1.129.3 del Código Civil, al ser indudable el eventual quebranto de la garantía establecida, y respecto de la previsión hecha en cuanto a los arrendamientos, es criterio de este mismo Centro que resulta admisible que en la escritura de constitución de hipoteca se contenga alguna prevención adecuada respecto de aquellos arrendamientos ulteriores que pudieran no estar sujetos al principio de purga, y que por la renta estipulada pudiera disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como pueden ser los arrendamientos estipulados sin cláusula de estabilización o, aunque la contenga, en caso de que la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por 100 más no cubra la responsabilidad total asegurada o el valor fijado para servir de tipo a la subasta, que es precisamente lo prevenido en el apartado 1.6 de la estipulación segunda. Tampoco, por su propia naturaleza, pueden implicar prohibiciones de disponer contrarias al artículo 27 de la Ley Hipotecaria las previsiones de vencimiento anticipado por razón de la existencia de situaciones arrendaticias o posesorias anteriores a la hipoteca y no declaradas en la escritura.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto respecto de los defectos analizados en los puntos 1, 3, 5 y 6, confirmando en lo demás el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 29 de enero de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

3891

ORDEN de 28 de enero de 1998 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta, con sede en Sevilla, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 14 de marzo de 1997, en recurso interpuesto por don Mariano Toscano San Gil.

En el recurso contencioso-administrativo número 929/1995, interpuesto por don Mariano Toscano San Gil, contra resolución presunta del Ministerio de Justicia e Interior, desestimatoria de recurso ordinario contra anterior Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre sanción disciplinaria, la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta, con sede en Sevilla, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, ha dictado con fecha 14 de marzo de 1997, la sentencia firme cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que, estimando sustancialmente el recurso formulado por don Mariano Toscano San Gil contra la resolución que se dice en el encabezamiento de esta sentencia, debemos anular y anulamos dicha resolución, dejando sin efecto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1994, debiendo reponerse, en su caso, las actuaciones al momento de ser oído el expedientado sobre nueva acusación, sin que haya lugar a otro pronunciamiento y sin hacer expresa imposición de las costas a ninguna de las partes.»

He tenido a bien disponer que se cumpla la mencionada sentencia en sus propios términos.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 28 de enero de 1998.

MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.