

6062

RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.

Hechos**I**

Por escritura autorizada el 29 de noviembre de 1995 por el Notario de Pravia, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, la Caja de Ahorros de Asturias y don J.F.P. convinieron un préstamo con garantía hipotecaria por importe de un 1.500.000 pesetas con sujeción, entre otros, a los siguientes pactos: Cuarta: El préstamo devengará un interés nominal anual del 10,481 por 100... El tipo de interés será revisado cada tres años con arreglo a lo establecido en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de enero de 1995...; Sexta: Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos, devengarán día a día, y por ende, con base al año natural el interés vigente en cada momento sin subsidiación incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago. Séptima: No obstante el plazo pactado, se producirá el vencimiento anticipado del mismo, con facultad correlativa para la Caja de exigir, cuanto se le deba por principal y accesorios, en cualquiera de los siguientes casos: ... c) Si incurre en falta de pago del período voluntario de cobranza de impuestos, tasas, contribuciones o arbitrios que afecten a las fincas objeto de garantía hipotecaria, que, no obstante, la Caja podrá hacer efectivas con cargo a cualquier cuenta individual o indistinta que se encuentre abierta en cualquiera de sus oficinas... Octava: En garantía del principal del préstamo, esto es de 1.500.000 pesetas, de sus intereses ordinarios de dos años, al tipo inicial pactado, esto es de 314.430 pesetas, hasta el límite de 831.645 pesetas por intereses moratorios de tres años, hasta 300.000 pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos por la finca hipotecada, y de 200.000 pesetas para costas, en total por 3.146.075 pesetas, la parte prestataria constituye primera hipoteca... Decimotercera: La parte prestataria se obliga a mantener un seguro de daños en cantidad no inferior a 2.350.000 pesetas, sobre la finca hipotecada, todo ello en Compañía de reconocida solvencia, siendo obligatorio mantener dicho seguro mientras que la deuda exista. La parte prestataria autoriza de modo expreso e irrevocable a la Caja... para que directamente ejerza las siguientes facultades: 1) Abonar las primas del seguro y recoger los recibos...».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue objeto de inscripción parcial en los términos que se consignaron en la nota de despacho. Presentada de nuevo para que se formulara nueva nota en la que se refirieran los motivos de la denegación de la inscripción de los párrafos o cláusulas a que aquella se refería, se extendió en la misma la siguiente (que se transcribe parcialmente en relación con los defectos recurridos): «Presentada nuevamente después de su inscripción y tratándose de un préstamo con destino a la adquisición de vivienda acogida al plan de actuaciones protegibles en el R. D. 1932/91, se formula la siguiente nota de calificación: Se deniega la inscripción: ... Sexta: Por exceder la cantidad pactada en la cláusula octava, junto con la fijada por razón de intereses ordinarios, del máximo permitido por el artículo 114 de Ley Hipotecaria, esto es, cinco anualidades de intereses ordinarios (vid. en este mismo sentido R. 26 octubre 1987); Séptima: ... Ap. c): Por no afectar a la garantía hipotecaria, sin ajustarse, en otro caso, a lo prescrito en el artículo 117 de la Ley Hipotecaria para la acción de devastación... ... Decimotercera: Seguro: Por ser personal (art. 9, 98 Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento...» Pravia, 5 de mayo de 1996.—El Registrador. Fdo: Juan Ignacio de los Mozos Touya.

III

Don Jesús Alcalde Barrio, como apoderado de la Caja de Ahorros de Asturias y en nombre y representación de la misma, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación y en cuanto a los apartados

de la nota transcritos con base en los siguientes argumentos: Que el apartado c) de la cláusula séptima y la decimotercera no pueden calificarse como pactos con alcance meramente personal porque las obligaciones de pago a que se refieren están claramente señaladas y así se aseguran con hipoteca hasta determinada cantidad, luego es de tanta trascendencia real el impago de tales conceptos como el impago del principal o de los intereses, al punto que en el caso de impago de contribuciones y las primas del seguro de daños, éstas tienen carácter de hipoteca legal tácita preferente en la anualidad vencida y la corriente a la constituida en el préstamo (artículo 1.923.1 y 2 del Código Civil); que en cuanto a la garantía de los intereses moratorios es necesario poner en cuarentena el «carácter imperativo» del artículo 114 de la Ley Hipotecaria pues el mandato que contiene es objeto de distintas interpretaciones, pasando a continuación a examinar diversas posturas doctrinales sobre el particular; que en base a los artículos 1.100, 1.101, 1.108 del Código Civil, 316 del Código de Comercio y la sentencia de T. S. de 12 de marzo de 1991 ha de concluirse que las obligaciones derivadas del pago de unos y otros intereses son distintas y el artículo 114 de la Ley Hipotecaria tan solo alude a los intereses ordinarios pues los otros, los llamados moratorios, constituyen una obligación independiente que puede ser objeto de garantía hipotecaria con arreglo a lo establecido en el artículo 105 de la Ley Hipotecaria; que en cuanto a la denegación de la cláusula decimotercera relativa a la obligación de asegurar la finca, ha de tenerse en cuenta que la obligación de pagar las primas del seguro, al igual que las contribuciones, está garantizada con la hipoteca en la cláusula octava y que la imposición del seguro no es baladí, sino que viene obligada por el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y el artículo 30 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, disposiciones reguladoras del mercado hipotecario.

IV

El Registrador, en su informe en defensa de la nota, alegó: En relación con la cláusula por la que se pacta intereses de demora, que ha de ponerse en conexión con la de constitución de hipoteca, no se ha hecho otra cosa que aplicar el criterio de las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, confirmada por la de 22 de julio de 1996, y para ello se ha acudido al a la técnica de conversión del material del negocio por vía de calificación conservado la responsabilidad por razón de intereses de demora, siempre que, junto con la cantidad pactada por ordinarios, quepan dentro del límite legal de los cinco años de intereses ordinarios; que aunque queda por resolver a qué tipo han de calcularse, deja en pie la problemática de las llamadas hipotecas de máximo, adheridas a la hipoteca constituida en garantía de una obligación principal, pues en el fondo la cuestión es la propia posibilidad dogmática de tales hipotecas, ya que el problema de los intereses surge cuando se trata de garantizar el pago de cualquier otra obligación derivada del préstamo, extremo sobre el que se vuelve al tratar de la garantía por gastos de contribuciones y primas de seguro; que la inscripción del apartado c) de la estipulación séptima se ha denegado por no afectar a la garantía hipotecaria, pues aunque se asegure una cantidad por tales conceptos, resulta indeterminada, ni se alude a aquellos tributos que gocen de preferencia legal para su cobro sobre el crédito hipotecario, ni se ajusta a los requisitos de los artículos 117 de la Ley Hipotecaria y 219-3 de su Reglamento; por su parte, la garantía de una cantidad para el pago de primas de seguro, contribuciones, etc. Sobre ser contrario al principio de especialidad, no es argumento suficiente ya que tales cantidades no pueden ser objeto de garantía independiente según se argumenta a continuación; que la cláusula relativa a la contratación de un seguro de daños, en relación con la de constitución de garantía, se deniega por ser personal, discrepando del planteamiento de la Resolución de 22 de julio de 1996 dado que: El argumento de que el pago de la prima del seguro es una obligación que sigue a la cosa no es exacto porque aunque el artículo 8 de la Ley del Mercado Hipotecario imponga la obligación de asegurar los bienes hipotecados como requisito para la movilización de los créditos, tal obligación no puede hacerse recaer sobre el prestatario, sino sobre el acreedor que es quien se beneficia de ello; porque tal obligación no es susceptible de garantía hipotecaria ya que ésta puede garantizar las costas y gastos, pero no otras obligaciones accesorias del préstamo que aquellas específicamente permitidas por la Ley Hipotecaria (artículos 105, 114, 115, 131, 132 y 146); que la hipoteca en su constitución registral se haya sujeta a una estricta tipicidad legal por razones de orden público, en la que se encaja la voluntad de las partes manifestada conformándose con la regulación legal, de modo que tan solo puede garantizarse lo que en perjuicio de terceros permite la Ley; que ello se pone de manifiesto en la regulación que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria hace de la obligación del rematante de consignar la diferencia entre el importe del remate y el importe del crédito, los intereses asegurados y las costas, en tanto que el artículo 132 remite las cuestiones que puedan plantearse sobre vencimiento, certeza, extinción y cuantía de la deuda al juicio declarativo que corresponda; que el intentar construir supuestas hipotecas de máximo en garantía de obligaciones que quedan

fuera del tipo o modelo legal, no sólo es contraria al orden público sino que implica un fraude de ley; y que el afirmar que la hipoteca puede constituirse en garantía de todo tipo de obligaciones lleva a salirse del modelo diseñado por el legislador de la mano de un concepto, como la hipoteca de máximo, previsto para otras finalidades como la hipoteca en garantía del saldo de una cuenta corriente en que la fijación de una responsabilidad es máxima es propia de la naturaleza del crédito garantizado, pero a la que no cabe acudir para garantizar, a través de ella, toda una serie de obligaciones accesorias de la principal.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias resolvió admitir parcialmente el recurso en cuanto a los defectos relativos a la obligación de asegurar la finca hipotecada —con inscripción tan solo del apartado primero de la estipulación 13.^a— y la extensión de la hipoteca a la cantidad prevista para responder de las primas del seguro, desestimándolo en cuanto al resto de los defectos recurridos. Y ello fundándose en que la obligación de asegurar y su cobertura hipotecaria es garantizable según doctrina de las Resoluciones de 10 de mayo y 22 de julio de 1996; que si bien son admisibles determinadas cautelas tendentes a garantizar la suficiencia y efectividad de la garantía por vía del pacto de vencimiento anticipado del crédito, en este caso la establecida carece de la determinación exigible; y que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria impone límites a la posibilidad de garantizar los intereses devengados por el crédito asegurado con la hipoteca, debiendo entenderse el límite de las cinco anualidades con referencia al tipo de los intereses ordinarios por ser el más beneficioso para el deudor.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial en cuanto a la parte en que su pretensión había sido desestimada reiterando sus argumentos.

VII

Por su parte, también el Registrador apeló el mismo auto en cuanto revocó parcialmente su nota, reiterando también sus argumentos, a los que añadió que el Real Decreto de 17 de marzo de 1982 dispone en efecto la posibilidad de obligar al deudor a constituir un seguro de daños de los bienes hipotecados, pero tal posibilidad no encuentra cobijo en el artículo 8 de la Ley del mercado hipotecario que desarrolla.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.923.1.º del Código Civil, 73 de la Ley General Tributaria, 9.2 y 114 de la Ley Hipotecaria, 51.6 de su Reglamento y las Resoluciones de 23 de octubre de 1986, 20 de mayo, 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990, 17 de marzo de 1994, 22 de julio de 1996, 15 de julio de 1998 y 18 de diciembre de 1999.

Las dos apelaciones de que ha sido objeto el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias obligan a examinar la totalidad de los defectos de la nota de calificación que fueron objeto de recurso:

1. En el primero se rechaza la inscripción, como causa de vencimiento anticipado del plazo pactado para la devolución del capital prestado, de la prevista en el apartado c) de la estipulación séptima de la escritura: «Si incurre en falta de pago del período voluntario de cobranza —sic— de impuestos, tasas, contribuciones o arbitrios que afecten a las fincas objeto de garantía hipotecaria...»

La doctrina de este centro viene señalando que en el negocio de concesión de préstamos con garantía hipotecaria ha de distinguirse el doble plano, personal y real, de forma que sin cuestionar la posible validez de los múltiples pactos que de ordinario contienen, no puede atribuirse eficacia real con el consiguiente perjuicio para el tercer poseedor, y por ello no resultan inscribibles, aquellos que hacen depender el vencimiento del plazo por el que se ha concedido el préstamo de cualquier comportamiento del deudor ajeno a la obligación específicamente garantizada (Resoluciones de 23 de octubre de 1986, 20 de mayo de 1987 ó 22 de julio de 1996), o, excepcionalmente, aquellos otros que afecten a la subsistencia y rango de la propia garantía real. En este sentido se han admitido como causas de vencimiento anticipado la falta de pago de aquellas obligaciones que por contar con un privilegio legal que les da preferencia para su cobro sobre los créditos garantizados con la hipoteca pueden suponer una merma de dicha garantía, y tal es el caso de aquellas concretas obligaciones tributarias a que se refieren los artículos 1.923.1.º del Código Civil o 73 de la Ley General Tributaria (cfr. Resoluciones de 23 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990, 17 de marzo de 1994 ó 15 de julio de 1998). Ahora bien, en el caso planteado debe confirmarse

el rechazo a la inscripción de una causa de vencimiento tan general como la pactada, pues la genérica referencia a una serie de tributos que puedan afectar, sin indicar en qué modo, a la finca hipotecada (tasas, contribuciones o arbitrios), sobre conculcar el principio de especialidad registral (artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento) daría entrada como causas de vencimiento al impago de obligaciones que en modo alguno implican un riesgo para el acreedor hipotecario.

2. En el segundo de los defectos a considerar se deniega la inscripción de la estipulación sexta, en la que se pacta que las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos, devengarán día a día, el interés vigente en cada momento incrementado en ocho puntos, y ello por exceder la cantidad que garantiza el pago de tales intereses en la cláusula octava, junto con la fijada por razón de intereses ordinarios, del máximo permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, esto es: Cinco anualidades de intereses ordinarios.

A la hora de constituir la hipoteca se garantiza con ella el pago, aparte del principal del préstamo —1.500.000 pesetas—, los intereses de dos años al tipo inicial pactado —10,481 por 100—, esto es, 314.430 pesetas y hasta un límite de 831.645 pesetas por intereses moratorios de tres años.

Tampoco este defecto puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996, entre otras, una vez sentada la distinta naturaleza y régimen de los intereses remuneratorios y moratorios, diverso origen y título para lograr su efectividad, ha admitido la posibilidad de extender la garantía hipotecaria a los segundos siempre que, por exigencias del principio de especialidad (cfr. artículo 12 de la Ley Hipotecaria), se precise claramente en qué medida lo están, con independencia de la garantía prevista para los primeros, de suerte que no pueda aplicarse la cobertura establecida para unos a los otros. Por lo demás, la doctrina, también de este centro directivo, sobre la computación conjunta de uno y otro tipo de intereses tampoco es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina, como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999, no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, mas, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o moratorios, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de la garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales—, aun cuando esa reclamación lo sea de intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios del mismo periodo, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengaran unos y otros, y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de dichos límites.

3. Se rechaza, en el tercero de los defectos recurridos, la inscripción de la estipulación decimotercera de la escritura calificada, relativa a la obligación de asegurar la finca hipotecada, con la facultad del acreedor de suplir el pago de las primas de tal seguro, tal como ha quedado transcrita en el primero de los «hechos», y que ha de ponerse en relación con la octava, de constitución de la garantía hipotecaria, donde, aparte de las cantidades por principal, intereses, costas y gastos, se garantiza específicamente otra suma hasta 300.000 pesetas para responder de diversos conceptos, entre ellos las primas de seguro.

Como señaló la Resolución de 22 de julio de 1996, los contratantes, acogiéndose a la posibilidad legal de extender la cobertura hipotecaria a aquellos gastos extrajudiciales que, como las primas del seguro del bien hipotecado, estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la propia garantía, pueden hacerlo siempre que determinen una cantidad máxima de responsabilidad por tal concepto, y ello como fruto del juego de la libre autonomía de la voluntad, sin que pueda verse en tal pacto una imposición unilateral a cargo del deudor de uno de los requisitos que la legislación del mercado hipotecario exige para que los créditos con garantía hipotecaria puedan ser movilizadas a través de la emisión de bonos o cédulas.

La admisión de esa garantía lleva a la de la citada estipulación decimotercera, al menos en cuanto se refiere a la obligación de asegurar la finca hipotecada contra el riesgo de daños por cuantía determinada y la facultad de la acreedora de abonar las primas del seguro, que en tal caso quedarían garantizadas con la hipoteca hasta la cantidad convenida, sin que deba abordarse el carácter inscribible o no del resto de su contenido al no haberse planteado en el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el recurrente en cuanto al primero de los defectos objeto del mismo, el pacto sobre intereses moratorios y su garantía, revocando en cuanto a él el auto apelado y la nota de calificación, y desestimarlo en cuanto al resto, así como el interpuesto por el Registrador, confirmando por tanto aquel auto en cuanto a dichos extremos.

Madrid, 14 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María de los Cobos y Mancha.

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