

b) En venta posterior, la finca agrupada se sigue describiendo con 740 hectáreas, pero al practicarse su inscripción se suspende nuevamente el exceso de 306 hectáreas.

c) En una segunda transmisión de dicha finca, cuya inscripción motiva la calificación recurrida, se realiza una rectificación de su descripción, consistente en: relacionar los números de los polígonos y parcelas de los catastrales que la integran; señalar que «según medición muy reciente tiene 545 hectáreas, 689 centiáreas»; y expresar que «aunque no figura en los títulos de adquisición, está atravesada en la dirección aproximada de saliente a poniente, por la dicha carretera de Viso a San Lorenzo y por el camino que desde el mismo Viso conduce a Huertezuelas».

2. Si se tiene en cuenta:

a) Que la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 1988).

b) Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

c) Que para la registración de exceso de cabida es preciso que no exista dudas sobre la identidad de la finca, y esta duda está justificada en el caso debatido, dadas las particularidades reflejadas en el considerando anterior.

d) La desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar, ha de concluirse en la imposibilidad de acceder ahora a la registración de la cabida pretendida al margen de los medios previstos al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto.

Madrid, 8 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

9085

RESOLUCIÓN de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 9, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, 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 Javier Brotons Martínez, en nombre de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 9, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 10 de marzo de 1995, mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Manuel Angel Rueda Pérez, el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», concedió un préstamo a don Ricardo Domingo Morales y doña María Isabel Sanjuán Camerana, que fue garantizado con hipoteca.

En la citada escritura se establecen las siguientes cláusulas: «Segundo. Amortización: Plazo y forma de pago.—El importe del préstamo deberá ser devuelto en el plazo de quince años a contar desde esta fecha, mediante el pago de cuotas mensuales iguales y constantes, que comprenden parte de capital y parte de intereses, según se indica en la tabla de amortización que a la presente escritura se acompaña, extendida en tres folios de papel común y suscrita por los comparecientes, para formar parte integrante

de la misma. La primera cuota vencerá el día 10 de abril de 1995, y la última el día 10 de marzo de 2010, en un total de 180 cuotas mensuales iguales de 60.565 pesetas cada una. Dada la indisponibilidad del importe del préstamo que ha quedado ingresado en la cuenta antes referida, y puesto que la definitiva inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad supone retrotraer sus efectos a la fecha del presente otorgamiento, en tal momento «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», abonará a la parte prestataria el importe de los intereses satisfechos con la primera cuota mensual correspondiente a los días durante los que el importe del préstamo haya estado indisponible. Cuarto... Transcurrida la primera anualidad de vigencia de la operación, el tipo de interés inicialmente pactado se modificará anualmente, incrementando en 1,5 puntos porcentuales la media mensual del tipo de interés del Mercado Interbancario del Dinero de Madrid (MIBOR) para operaciones a un año, que aparece publicado en las resoluciones que el Banco de España publique en el «Boletín Oficial del Estado» mediante las que hace públicas las referencias recomendadas para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de viviendas... Noveno. «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», queda expresamente autorizado para que por sí o por tercero designado, pueda inspeccionar los bienes objeto de hipoteca y determinar su estado de conservación de posible abandono o destrucción y a los efectos de la presente hipoteca y su posible causa de vencimiento anticipado. Decimocuarta. De modo expreso se establece que para el caso de que mediante el consentimiento previsto de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», se venda por la parte hipotecante la finca gravada en la presente escritura a terceros, en ella se deberá contener la asunción expresa por parte del o de los compradores de la obligación personal de la que responde el bien hipotecado, sin perjuicio de lo cual los deudores declara que en el caso previsto subsistirá no obstante, íntegramente, la obligación que resulta a su cargo de este título como obligación de índole personal, con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, cuya presunción por lo tanto queda desvirtuada por el presente pacto. Ello ocurrirá, incluso, en el supuesto de que el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», como acreedor, acepte de forma expresa o tácita la transmisión efectuada de la obligación personal, sin que en ningún caso quede ninguno de los intervinientes desvinculado de dicha obligación hasta tanto sea totalmente satisfecha la obligación a la entidad acreedora en todos los conceptos de principal, intereses, costas y gastos que en su caso se hubiesen producido.»

II

Presentada la copia anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por concurrir los siguientes defectos: 1.º Del pacto primero: Desde «para disponer» hasta el final: No se inscribe, porque los pactos entre las partes sobre el depósito del dinero y la disponibilidad de dicho depósito es materia ajena al Registro de la Propiedad. 2.º Del pacto segundo —amortización, plazo y forma de pago—: Desde «dada la indisponibilidad» hasta el final: No se inscribe, por carecer de trascendencia real, artículo 51.6 Reglamento Hipotecario. 3.º Del pacto tercero —amortización y cancelación anticipada—: Desde «se devengará...» hasta «... que se cancela», y desde «Se devengará...» hasta «... que se anticipa»: No se inscriben por carecer estos conceptos de especial cobertura hipotecaria en la cláusula de constitución de hipoteca. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 4.º Del pacto cuarto —intereses, variabilidad del tipo de interés—: Desde «cuya expresión matemática...» hasta «... los comparecientes», y desde «cuya fórmula matemática...» hasta «... inicio de la operación», por carecer de trascendencia real, artículo 51.6 Reglamento Hipotecario, y desde «Todo ello con independencia...» hasta el final, por carecer estos conceptos de especial cobertura hipotecaria en la cláusula de constitución de hipoteca. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 5.º El pacto quinto —comisión—: No se inscribe por carecer estos conceptos de especial cobertura hipotecaria en la cláusula de constitución de hipoteca. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 6.º Del pacto sexto —gastos—: El primer párrafo, por ser ajenos a la obligación garantizada y a la conservación y eficacia de la garantía. Resolución de 23 de octubre de 1987. El segundo párrafo por reiterativo, por aparecer ya garantizados en la cláusula decimosegunda —constitución de hipoteca, apartado «responsabilidad». 7.º Pacto séptimo, vencimiento anticipado: No se inscriben los puntos: 2, por el carácter constitutivo de la hipoteca, artículo 1.875 del Código Civil; 3, desde «así como por...» hasta «... su totalidad o», porque implica una prohibición de disponer, artículo 27 Ley Hipotecaria, y desde «o posterior a la fecha» hasta el final, por ser ajenas a la obligación garantizada y a la conservación y eficacia de la garantía, Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987; 4, por el principio de especialidad y Resolución

de 24 de abril de 1992; 5 y 6, contradice la esencia y finalidad del principio de inmediatividad del derecho real de hipoteca, el cual al recaer directamente sobre el bien gravado, le resulta indiferente quién sea el titular de éste y cuáles las vicisitudes patrimoniales del deudor o de sus fiadores. Resolución de 5 de junio de 1987; 7, a), pues el posible vencimiento de los créditos en las hipotecas concursales es materia que por su naturaleza (conflictos entre los acreedores concurrentes), está sustraída a la posibilidad de un contrato entre el deudor y uno de sus acreedores. Resolución de 27 de enero de 1986, de 5 de junio y de 23 y 26 de octubre de 1987; b), además de no añadir ninguna garantía nueva a la ya estipulada, ni aportar utilidades adicionales apreciables al acreedor, amplía de manera desorbitada e injustificada sus facultades en detrimento de la propiedad de los demás acreedores del deudor y, sobre todo, de este último, al provocarle el vencimiento anticipado de sus deudas cuando mayor es su interés en obtener una espera o más agobiantes son sus necesidades de liquidez; c), por menoscabar de modo evidente la actitud circulatoria y crediticia del bien gravado, artículos 1.129.1 y 1.915 del Código Civil y Resolución de 5 de junio de 1987. 8.º Del pacto octavo, interés de demora: Desde “capitalización...” hasta “... Código de Comercio”, por aplicación del principio 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, e igualmente, por el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, que establece los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria, 220 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 19 de enero, 1 y 2 de abril y 8, 11, 12, 13 y 15 de marzo de 1996, entre otras. Desde “por el incumplimiento...”, hasta el final, la Resolución de 24 de abril de 1992, establece la no admisión de la cláusula de vencimiento de la obligación asegurada por incumplimiento con carácter general de las obligaciones del contrato. 9.º Pacto noveno, lugar de cumplimiento de la obligación: Por estar regulado por Ley, con carácter imperativo. Artículo 131.1 Ley Hipotecaria. 10. Pacto décimo: Por ser contrario al interés público, artículos 1.158 y 1.172 del Código Civil y Resolución de 27 de enero de 1986. 11. Pacto undécimo, compensación: Por ser ajenas a la obligación garantizada y a la conservación y eficacia de la garantía, Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 12. Del pacto duodécimo, constitución de hipoteca: Desde “sin perjuicio de lo establecido...” hasta “... del Código Civil”, por reproducir normas legales. 13. Del pacto decimotercero, condiciones generales de la hipoteca: No se inscriben los siguientes apartados: 1, por carecer de trascendencia real, artículo 51.6 Reglamento Hipotecario; 3, por carecer de utilidad, pues esta exigencia se deduce ya de la general de buena fe, en las relaciones jurídicas, y, en caso de incumplimiento entraría en juego el artículo 117 de la Ley Hipotecaria, que regula la acción de devastación; 4, desde “La parte hipotecante...” hasta “... se especifica que” porque implica una prohibición de disponer, artículo 27 de la Ley Hipotecaria; 7, 1), desde “cuya depreciación...” hasta “... de su valor emita”, porque la subsistencia de un derecho real no puede quedar pendiente del arbitrio de un tercero en contra de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley Hipotecaria; 2), desde “o por su abandono...” hasta “... de su propietario”, Resolución de 20 de mayo de 1987; 8, por carecer de trascendencia real, artículo 31.6 del Reglamento Hipotecario; 9, no se inscribe la expresión “de posible abandono o destrucción”, según Resolución de 20 de mayo de 1987; 10, no se inscribe de la línea 6.ª las palabras “a satisfacción”, porque el cumplimiento de una obligación no puede quedar al arbitrio de una sola de las partes del contrato, artículo 1.256 del Código Civil, y no se inscribe desde “igualmente...” hasta “el final”, porque al ser varios los hipotecantes, y hacer referencia a “parte prestataria”, no queda claro si el siniestro se refiere o no, a todos los integrantes de la “parte”; 12, por su intrascendencia real, Resolución de 20 de mayo de 1987; 14, por imperativo del artículo 27 de la Ley Hipotecaria. 14. Por existir contradicción entre el pacto segundo, “Amortización: Plazo y forma de pago”, que señala cuotas fijas durante toda la vigencia de la obligación garantizada, y el pacto cuarto “Interés-variabilidad del tipo de interés”, que señala la posibilidad de variación del interés, lo que implicaría la modificación de cuotas, lo que es contrario a los principios recogidos en el Orden de 5 de mayo de 1994 —“Boletín Oficial del Estado” del 11—, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, cuya finalidad primordial es garantizar la adecuada información y protección de quienes concierten préstamos hipotecarios. Dicha Orden exige que los contratos de hipoteca, si perjuicio de la libertad de pactos, contengan un clausulado financiero estandarizado en cuanto a su sistemático y contenido, de forma que sean comprensibles, por el prestatario, por lo que convendría englobar ambos pactos en uno que determine la forma de cálculo de las cuotas y en consecuencia la variación de las mismas en función del tipo de interés pactado que figura en el pacto cuarto. El último de los defectos es insubsanable. Valencia, a 31 de mayo de 1996. La Registradora. Firmado: María Dolores Paya y Roca de Togores». La precedente nota de denegación se rectifica, al haberse observado que al

transcribir la copia, y al pie de la misma, se omitió por error material, lo siguiente: «Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar de esta fecha, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario», todo lo que se debe tener por puesto, conforme al original, que consta archivado en este Registro. Valencia, a 15 de julio de 1996. Firmado: María Dolores Paya y Roca de Togores». Vuelta a presentar la escritura en el citado Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado nuevamente el presente documento es denegada la inscripción por observarse los defectos siguientes: 1.º No haberse subsanado los defectos de la nota precedente bajo los números 1.º, 2.º, 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º sólo desde las palabras “sin perjuicio” hasta el final; 10, 11 y 12. 2.º El último inciso del pacto tercero por contrario al artículo 144 de la Ley y 1.230 del Código Civil. 3.º El párrafo cuarto del pacto cuarto por carecer de trascendencia real (artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario). 4.º El resto del pacto cuarto relativo a la variabilidad de intereses por carecer la misma de cobertura hipotecaria según el pacto duodécimo y Resoluciones de la Dirección General de 23 y 26 de octubre de 1987. Su inscripción provocaría además la indeterminación del precio de tasación a efectos de subasta. 5.º Del pacto decimotercero no son inscribibles: El apartado primero por carecer de trascendencia real (artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario). El apartado cuarto, desde “La parte hipotecante...” hasta “se especifica que”, porque implica una prohibición de disponer contra el artículo 27 de la Ley Hipotecaria. El apartado séptimo-2), desde “o por su abandono...” hasta “de su propietario” conforme a la doctrina de la Resolución de 20 de mayo de 1987. El apartado octavo por carecer de trascendencia real al tratarse de un simple poder. El apartado décimo desde “satisfacción” hasta el final por carecer de trascendencia real y ser contrario al artículo 1.256 del Código Civil. El apartado duodécimo, igualmente por carecer de trascendencia real conforme a la Resolución de 20 de mayo de 1987. El apartado decimocuarto por falta de trascendencia real. El apartado decimoquinto por duplicidad con la quinta del mismo pacto y porque los impuestos y demás gastos no están cubiertos por la garantía hipotecaria. 6.º Existir contradicción entre el pacto segundo que señala cuotas fijas durante toda la vigencia de la obligación y el pacto cuarto que implica la modificación de cuotas al no haber dejado a salvo el primero lo previsto en el segundo. Los defectos 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 9.º y 10 del defecto 1.º, el 4.º, 5.º y 6.º son insubsanables. Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar de esta fecha, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Valencia, 22 de julio de 1996. Firmado: María Dolores Paya y Roca de Togores».

III

El Procurador de los Tribunales don Javier Brotons Martínez, en representación de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que tras sucesivas presentaciones de la escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9, la señora Registradora emitió una «notificación de defecto», con sello del Registro pero sin firmar, mediante la que indicaba que «existe contradicción entre el pacto segundo, amortización: Plazo y forma de pago», que señala cuotas fijas durante toda la vigencia de la hipoteca y el pacto cuarto «Intereses, variabilidad del tipo de interés», que señala la posibilidad de variación del interés, lo que implicaría la modificación de las cuotas». Que tal nota de defecto fue contestada en escrito de 23 de abril de 1996, presentado en el Registro el 3 de mayo de 1996, mediante el cual se indicaba la oposición a la misma y se solicitó expresamente que se procediera a la inscripción o a la calificación en forma. El 31 de mayo de 1996 la señora Registradora de la Propiedad número 9 de Valencia emitió una extensa calificación, no sólo de dicho punto concreto, sino de prácticamente toda la escritura, en la que fundamentalmente se insistía en la contradicción, según el apartado 14 de la calificación. En esta calificación no se mencionaba la existencia de aquella nota de defecto ni de la contestación. El 15 de julio de 1996 la señora Registradora extendió una rectificación a la inicial calificación, en el sentido de hacer constar la advertencia de recursos que se podían interponer contra la calificación, y el 22 de julio de 1996 emitió nueva calificación contra la que se interpone este recurso gubernativo. Que dado que entre la nota de defecto y las notas de calificación existen diferencias, se pasa a impugnar cada una por separado, si bien el motivo fundamental para la denegación de la inscripción sigue siendo el referente a la pretendida contradicción referente a la variabilidad del tipo de interés. A) Que en cuanto a tal contradicción se entiende que no existe, ya que del resultado del proceso de revisión del tipo de

interés aumentado el MIBOR en 1,5 puntos resultase un tipo de interés igual al del período anterior, las cuotas para esa anualidad siguiente no variarán respecto de la anterior. Que dado que la variación del tipo de interés es posterior al pacto de devengo de interés, es evidente que en éste no puede preverse cosa diferente, ya que resultará asistemático hablar en la segunda de las estipulaciones de lo que se hablará después en la cuarta, por ello en esta última se contiene esa proporción condicional «... para el caso que procede la variación del tipo de interés...» o lo que es lo mismo: En la escritura se está pactando el devengo de determinadas cuotas comprensivas de capital e interés que sólo variarán si varía el tipo de interés, pero que no necesariamente será desiguales durante los quince años de vigencia del préstamo. Que la revisión del tipo de interés implicaría la modificación de las cuotas, pero no siempre y como presupuesto necesario esa modificación de cuotas. Que aunque en la nota de defecto se habla tan sólo de esa contradicción, en la primera calificación sólo se dice que ese pacto es contrario a la Orden de 5 de mayo de 1994, reguladora de la transparencia en los préstamos hipotecarios. Que tampoco existe la contravención de dicha disposición legal y prueba de ello es que el Notario autorizante no hizo advertencia alguna al respecto. Que en la escritura se cumplen los requisitos de la Orden y no existe en ninguna de las estipulaciones la oscuridad que advierte la señora Registradora. Que la citada Orden establece en el artículo 6 que las escrituras de préstamo hipotecario contendrán las cláusulas financieras que se ajustan en su orden y contenido a lo establecido en el anexo II de la misma, que no permite englobar en un solo pacto de devengo de interés y el de su modificación.

B) Que entre la primera y segunda calificación se ha producido una diferencia sustancial, pues en la primera enumera 13 defectos subsanables y 14 insubsanables; en la segunda calificación, insistiendo en que no se ha producido la subsanación anterior, se manifiesta que ahora aquellos defectos subsanables se han convertido en insubsanables, además enumera otro más, ampliando aquella calificación. C) Que se acepta la falta de inscripción de cuanto se indica en los apartados 1.º a 8.º de la primera calificación, pues carecen de trascendencia real. D) Que respecto al apartado 9.º de la primera calificación, una cosa es indicar el lugar de cumplimiento de la obligación y otra cosa es que del artículo 131 de la Ley Hipotecaria resulte que el fuero judicial para conocer del procedimiento judicial sumario no sea disponible. Que la sumisión al fuero que contiene el apartado 9.º de la escritura no es contrario al artículo 131 de la Ley Hipotecaria, toda vez que, al establecer la Ley 10/1992, de reforma procesal, la indisponibilidad del fuero en la ejecución hipotecaria, deja a salvo la posibilidad de disponer del mismo respecto de las demás cuestiones que no será el ejercicio de la acción real. E) Que se acepta la denegación de inscripción de los apartados 10 a 13, ambos inclusive de la primera calificación, dado que carecen de trascendencia real en cuanto a la constitución de hipoteca. F) Que en la calificación de 22 de julio de 1996 se produce un cambio sustancial, ya que ahora el apartado 3.º de esta calificación deniega la inscripción del párrafo 4.º del pacto cuarto, lo que se acepta dada la nula trascendencia real de este párrafo; pero, además, el apartado 4.º de la calificación deniega a inscripción del resto de pacto cuarto, es decir todo el pacto de valoración de interés, lo que pretende justificar por oposición al pacto 12 de la escritura y razonando también que su inscripción provocaría la indeterminación del precio de tasación a efectos de subasta. Que en anteriores manifestaciones la señora Registradora nunca se ha pronunciado así. Que toda vez que el pacto cuarto de la escritura, referente a la variación de intereses, se ajusta perfectamente a lo establecido en la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de los préstamos hipotecarios, es contrario a derecho manifestar que este pacto de variación de intereses carece de cobertura hipotecaria; pero es sorprendente que la señora Registradora se niegue a inscribir la escritura si tal pacto no tiene cobertura hipotecaria. Que en el apartado 6.º de la segunda calificación vuelve a manifestar aquella primera contradicción que observó en la 1.ª: O el pacto cuarto no tiene cobertura hipotecaria o existe contradicción. Que la segunda calificación de 22 de julio de 1996 manifiesta que los defectos 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 10 del defecto 1.º, 4.º 5.º y 6.º, son insubsanables, pero esta calificación sólo enumera seis defectos y no 10; y el primero de ellos no tiene otros defectos, por lo que mal puede entenderse el sentido de esta manifestación registral. La calificación de 22 de julio de 1996, en tanto que modifica la anterior de 31 de mayo, ha de ser considerada nula ya que no cabe calificar lo calificado.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que es cuestión fundamental determinar el ámbito del recurso gubernativo interpuesto, para lo que son fundamentales en el presente recurso los artículos 108 y 113 del Reglamento Hipotecario. Que según el primer precepto citado, el título que motiva el recurso ha sido objeto de diversos

asientos de presentación, el último de los cuales es de fecha 11 de julio de 1996. El título es objeto de una nueva calificación quedando sin efecto todas las anteriores ya que no fueron objeto de recurso gubernativo en su día, por lo que únicamente subsiste la de 22 de julio de 1996 —por lo que son extemporáneas todas las manifestaciones contenidas en el escrito del recurrente—. Que esta cuestión aparece reflejada en las Resoluciones de 8 de noviembre de 1952, 5 de febrero de 1953 y 5 de diciembre de 1961. 2.º Que en cuanto al segundo precepto a que se hacía referencia, ninguna de las exigencias del mismo aparecen cumplidas en el escrito de interposición del recurso, cuya infracción sería suficiente para decretar la inadmisión del recurso. 3.º Que el recurrente acepta los defectos 1.º al 8.º de la calificación de 31 de mayo de 1996, en el apartado c), por lo que tratando de acomodarlos a los defectos de la nota de 22 de julio de 1996 en su defecto 1.º, resultan aceptados los enumerados bajo los números 1.º, 2.º, 3.º, 5.º, 6.º, 7.º y 8.º; e igualmente en el apartado E) acepta los enumerados del 10 al 13 de la primera nota, con lo que con igual adaptación se admiten los enumerados con los números 10, 11 y 12 de la nota de 22 de julio de 1996. Que también se acepta el defecto 3.º en el apartado F). Que el defecto 2.º de la nota de 22 de julio de 1996 ni se acepta ni se recurre el mismo, con lo que con todo lo dicho se manifiesta la falta de precisión y claridad del escrito del recurso. Que idéntica circunstancia hay que señalar respecto al defecto 5.º de la nota de 22 de julio de 1996, pues al no haber absoluta concordancia entre los defectos de ambas notas relativos al pacto decimotercero queda en total incertidumbre si se acepta o no la denegación que señala el defecto 5.º de la nota recurrida. Que de la exclusión realizada parecen subsistir como defectos impugnados parte del señalado al pacto noveno incluido el defecto 1.º de la nota de 22 de julio de 1996 a que se refiere el apartado D), aunque en el escrito se está refiriendo a la calificación de 31 de mayo de 1996 y no a la de 22 de julio de 1996, que es la recurrida y los defectos 4.º y 6.º de esta última nota en íntima conexión. 4.º Que entrando en el examen de que se podría señalar como primer defecto impugnado, hay que referirse al pacto noveno de la escritura, y hay que decir: a) Que en lo referente al lugar del cumplimiento de la obligación, la nota admite ya expresamente su inscripción; b) Que respecto a las demás cuestiones que puedan dimanar de la escritura para las que se someten a los Jueces y Tribunales de la ciudad de Valencia, constituye un pacto de naturaleza puramente obligacional carente de trascendencia real y, por tanto, no susceptible de inscripción conforme al artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario; c) Que en cuanto a dejar a salvo las normas de competencia de la Ley 10/1992, siendo imperativo el fuero que establece dicha norma no precisa de inscripción alguna, dado que la publicidad que la Ley supone es superior a la que el Registro puede proporcionar, sin que las normas legales sean susceptibles de inscripción. Que, en resumen, lo que se discute no es la validez del pacto sino su inscribibilidad. 5.º Que por lo que se refiere a los defectos 4.º y 6.º, por su íntima conexión, se estudian conjuntamente, se considera: a) Que no es preciso profundizar mucho para comprobar la existencia de la contradicción que expresa la nota de calificación. Como se ve claramente, todas las notas, desde la primera hasta la última, son iguales en cantidad y periodicidad, mas a continuación el pacto cuarto establece la posibilidad de la variación del tipo de interés, con lo que tanto si esta variación es a la baja como a la alza, y dado que no se modifica el plazo de duración del préstamo, las cuotas necesarias y matemáticamente han de ser distintas y esta alteración se puede producir anualmente y para ello, según resulta del propio pacto, es suficiente que prestamista y prestatario establezcan una nueva tabla de amortización sin que dicha tabla precise de intervención pública para su eficacia y sirviendo, además, como documento de liquidación de la deuda incluso a los efectos de ejecución del artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que dado que tal modificación no puede tener acceso al Registro, los terceros que adquieren la finca hipotecada desconocerían por completo cuál sería el importe de las cuotas ni las cantidades satisfechas ni las pendientes, creando la inseguridad jurídica contraria a la principal finalidad del Registro de la Propiedad; b) Que es fácilmente comprensible que aunque los intereses por consecuencia de la variación, suban la cobertura hipotecaria, no los ampare ya que tal pacto sólo atiende a un tipo fijo de interés establecido en el párrafo 1.º de los pactos cuarto y octavo, sin que la circunstancia de que la variabilidad se ajuste o no a la Orden de 5 de mayo de 1994 afecte para nada a esa cuestión; c) Que si las responsabilidades son variables porque el tipo de interés también lo es, lo que no cabe duda es que el valor de tasación también lo será, con lo que se dará la indeterminación que acusa la nota de calificación y resulta evidente que tal cifra no coincidirá con la cifra específica total que expresa la escritura y así se encontraría que un procedimiento judicial abreviado, como lo es el judicial sumario, podía verse entorpecido por la rapidez pretendida por el legislador para la ejecución hipotecaria, por la existencia de posibles discrepancias en orden al valor de tasación, con la adición de unos trámites necesarios para su deter-

minación contra lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que dispone que ninguno de sus trámites puede ser alterado por convenio entre las partes. 6.º Que la calificación de 22 de julio de 1996 sólo enumera seis defectos, no 10; y el defecto 1.º recoge once defectos que son los enumerados bajo los números expresados en la nota precedente de 31 de mayo de 1996, con lo que el número total de defectos se eleva a dieciséis.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota de la Registradora, fundándose en cuanto al pacto noveno en que para el posible ejercicio de la acción ejecutiva promoviendo el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, la competencia territorial viene determinada por la Ley y en lo concerniente al ejercicio de cualquiera otra acción, tal pacto carece de trascendencia real y no es, por tanto, susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad; y en cuanto a los pactos segundo y cuarto de la escritura en que la lectura de los mismos pone de relieve la existencia de una disparidad entre ambos, resultando que el relativo a la variabilidad de intereses carece de cobertura hipotecaria, según se desprende del pacto duodécimo de la propia escritura.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto olvida extremos de importancia, cual es la nulidad de la calificación fechada el 22 de julio de 1996, y hay que señalar que la constitución de hipoteca y su distribución de responsabilidad, que no ha sido objeto de calificación registral, no puede servir para demostrar la pretendida contradicción entre el pacto 2.º y 4.º.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 56, 62 y 1.439 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, modificada por la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal; artículo 54.1, en relación con el 52.1.º, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; artículo 17, párrafo cuarto, en relación con el artículo 16.1.a) del Convenio de Bruselas, de 27 de septiembre de 1968, relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil; 114 y 131 de la Ley Hipotecaria; 1.284 y 1.285 del Código Civil; 51.6.ª, 108 y 113 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 23 y 26 de octubre de 1987, 26 de diciembre de 1990, 14 de enero de 1991, 22 de febrero de 1993, 18 de enero y 17 de marzo de 1994 y 16 y 17 de diciembre de 1996.

1. Como resulta más detalladamente explicado en los hechos de esta Resolución, la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria fue calificada por la misma Registradora en un primer momento según nota en la que se expresaban los defectos por los que denegaba su inscripción. Posteriormente, tras una nueva presentación del título, fue objeto de una nueva calificación mediante nota que se refiere en parte a los defectos expresados en la anterior y que no han sido subsanados, añadiendo otros nuevos, y es esta última calificación la que constituye el objeto del presente recurso. En este sentido, y antes de entrar en el fondo del asunto, deben rechazarse las alegaciones del recurrente sobre la nulidad de esta calificación porque a su juicio modifica una calificación anterior de la misma escritura. Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 9 de marzo de 1942 y 22 de febrero de 1993), el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar los títulos antes presentados y entonces serán objeto de «nueva calificación» en la que el Registrador —él mismo o el que le suceda en el cargo— puede mantener o variar, si lo estimase justo, la calificación hecha.

Conformado el recurrente con los defectos expresados por la Registradora bajo los números 1.º —salvo lo relativo al pacto noveno de la escritura—, 2.º, 3.º y 5.º de la nota de calificación, debe concretarse este expediente a las cuestiones que seguidamente se relacionan.

2. En relación con el único extremo del primer defecto de la nota que es objeto de impugnación, se debate sobre la inscribibilidad de la parte del pacto noveno de la escritura que, después de fijar el domicilio del cumplimiento de la obligación, expresa que las partes «se someten, para el conocimiento de cuantas cuestiones puedan dimanar de la presente escritura, en cualquiera de los pactos en ella establecidos, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de la ciudad de Valencia, con renuncia expresa a su fuero propio, si lo tuvieran, en su caso, sin perjuicio, no obstante, de las normas de competencia establecidas para las ejecuciones por la Ley 10/1992». La Registradora deniega la inscripción de dicha estipulación porque, a su juicio, el lugar de cumplimiento de la obligación está regulado

por Ley con carácter imperativo (artículo 131.1 de la Ley Hipotecaria); mientras que el recurrente mantiene que, al haber establecido la referida Ley de Reforma Procesal de 1992 la indisponibilidad del fuero en la ejecución hipotecaria, deja a salvo la posibilidad de disponer sobre dicha cuestión cuando no se trate del ejercicio de la acción real. Tanto la Registradora, en su preceptivo informe, como el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en el auto apelado, consideran que, respecto del ejercicio de la acción ejecutiva en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, la competencia territorial viene determinada por la Ley, y en lo concerniente al ejercicio de cualquier otra acción, el pacto debatido carece de trascendencia real, por lo que no es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. El recurrente, en su escrito de alzada, solicita genéricamente que se deje sin efecto el auto y se ordene la inscripción de la escritura calificada, pero no se refiere específicamente la cuestión planteada en el presente defecto.

Es cierto que los pactos de sumisión expresa de las partes a los Tribunales de una determinada circunscripción no pueden acceder al Registro: Tratándose de ejercicio de determinadas acciones reales de carácter ejecutivo, porque se rigen por su normativa específica de carácter imperativo (así, la acción hipotecaria que haya de sujetarse al procedimiento judicial sumario establecido en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria; o cualquier otra acción real en juicio ejecutivo, según resulta de lo establecido en el artículo 1.439 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil). Y, respecto de cualquier otra acción real (para las cuales se permite la sumisión en los artículos 56 y 62.3.ª de la mencionada Ley procesal —a diferencia de la prohibición establecida en el artículo 54.1, en relación con el 52.1.º, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, todavía no vigente, y de lo dispuesto en el artículo 17, párrafo cuarto, en relación con el artículo 16.1, letra «a», del Convenio de Bruselas, de 27 de septiembre de 1968, relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil—), porque tal sumisión no puede formar parte del contenido de un derecho real, de eficacia «erga omnes». Por último, en cuanto al ejercicio de acciones personales o mixtas, no puede atribuirse al pacto de sumisión el carácter de defecto subsanable, cuando en realidad no hay tal sino simple circunstancia no inscribible del título presentado, respecto de cuya validez y eficacia relativa no ha de decidirse ahora.

3. Según el defecto cuarto, no es inscribible el pacto relativo a la variabilidad de intereses remuneratorios por carecer de cobertura hipotecaria, como resulta —a juicio de la Registradora— de otro pacto de la escritura —el duodécimo— (según el cual, la finca hipotecada «responderá según se hace constar al final de su descripción, siendo su valor en subasta el correspondiente a la suma de las responsabilidades...», y «... la garantía por intereses cubrirá, incluso, en perjuicio de terceros, el total monto de los intereses ordinarios y moratorios...», a los tipos establecidos del 9,50 por 100 anual y 29 por 100 anual...), y las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 y 26 de octubre de 1987. Además, según el defecto debatido, la inscripción del pacto cuestionado provocaría la indeterminación del precio de tasación a efectos de subasta.

Ciertamente, cuando se pacta la variabilidad del tipo de interés para determinar los intereses remuneratorios que devengará el crédito garantizado, la consiguiente cobertura hipotecaria de aquéllos ha de tener el carácter de hipoteca de máximo, de suerte que los datos definitorios de su extensión han de configurarse como tope máximo a los que puede ascender la responsabilidad hipotecaria de la finca por dichos intereses. Ahora bien, debe determinarse si las expresiones en el presente caso utilizadas reflejan o no debidamente su carácter de tope máximo de la cobertura hipotecaria de dichos intereses; si, aisladamente consideradas pudieran producir alguna incertidumbre al respecto, ha de analizarse si la necesaria valoración conjunta de todas las cláusulas del negocio calificado y la interpretación de sus cláusulas en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. artículos 1.284 y 1.285 del Código Civil) excluyen o no cualquier duda sobre su carácter de tope máximo. En efecto, al haberse estipulado previamente que los intereses remuneratorios son variables (de modo que, conforme al pacto cuarto de la escritura, si en la primera anualidad el préstamo devenga un interés nominal anual del 9,50 por 100, se añade que transcurrida dicha anualidad, el tipo inicial se modificará anualmente incrementando en 1,5 puntos porcentuales el tipo de interés de referencia que se detalla en dicha cláusula), ningún obstáculo habría para considerar que, a pesar de que el interés aplicable fuera superior al 9,5 por 100, esta cifra constituye el tope máximo de la cobertura hipotecaria. Lo que ocurre es que en el mismo pacto cuarto se dispone que «De cualquier modo, con efectos hipotecarios únicamente, la variación comentada no podrá superar un interés anual del 25 por 100...», y esta cláusula se halla en clara contradicción con la relativa a la cobertura hipotecaria por intereses.

En cambio, la última parte del defecto no puede ser confirmado en cuanto expresa que existe indeterminación del precio de tasación a efectos de subasta. Si en el primer párrafo del pacto duodécimo se expresa que el valor para la subasta será el correspondiente a la suma de las responsabilidades, en el penúltimo párrafo del mismo pacto, después de expresar que la finca hipotecada responderá de «hasta dos años de intereses al tipo pactado del 9,50 por 100...» se añade que se tasa «para que sirva de tipo en primera subasta en la cantidad resultante de la suma de sus responsabilidades indicadas, o sea, 13.398.000 pesetas», por lo que no puede producirse incertidumbre alguna sobre tal extremo.

4. Según el defecto sexto, considera la Registradora que existe «contradicción entre el pacto segundo, que señala cuotas fijas durante toda la vigencia de la obligación, y el pacto cuarto, que implica la modificación de cuotas al no haber dejado a salvo el primero lo previsto en el segundo».

Es cierto que, conforme al pacto segundo de la escritura calificada, el préstamo deberá ser devuelto en el plazo de quince años «mediante el pago de cuotas mensuales iguales y constantes, que comprenden parte de capital y parte de intereses, según se indica en la tabla de amortización que a la presente escritura se acompaña...»; y se añade que se habrá de pagar «un total de 180 cuotas mensuales iguales de 60.565 pesetas cada una». Pero la aparente contradicción con el pacto cuarto, que dispone la variabilidad del tipo de interés, queda salvada por la previsión contenida en este mismo pacto sobre la obligación asumida por las partes, para el caso de que varíe dicho tipo, de confeccionar una nueva tabla de amortización, por lo que si, como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de derecho, las cláusulas del contrato han de interpretarse conjuntamente y en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, debe concluirse en el rechazo del criterio de la Registradora, ya que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de diciembre de 1990, 14 de enero de 1991 y 18 de enero y 17 de marzo de 1994), cabe admitir la cláusula sobre variabilidad de las cuotas de amortización e intereses, cuando éstos hayan de ser también variables, siempre que aunque no estén determinadas con anticipación respecto de dichos intereses, se exprese la fórmula matemática convenida para ello, lo que aparece en la escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota y el auto apelado en cuanto al defecto sexto y parte del defecto cuarto y desestimarlos respecto del resto de este último y el primero, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Madrid, 10 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

9086

RESOLUCIÓN de 15 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir parcialmente una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Francisco Javier Sánchez-Cueto Álvarez, en nombre y representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir parcialmente una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 29 de noviembre de 1996 por la Notario de Salas doña Mercedes Pérez Hereza, «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», concedió un préstamo de 20.000.000 de pesetas a don J.R.A., doña M.G.R. y don J.R.G. Entre otros pactos se convino que el capital dispuesto y no amortizado devengaría durante un año el interés nominal fijo del 9 por 100, que variaría a partir del 29 de noviembre

de 1997; en la cláusula sexta, que si la parte prestataria incurriese en mora, quedaría obligada a satisfacer al banco intereses de demora a razón del tipo resultante de añadir cinco puntos al tipo de interés remuneratorio vigente al producirse la demora. Por la cláusula novena doña M.P.G. se constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad en garantía: a) del principal del préstamo, b) de un año de intereses remuneratorios hasta un máximo del 9 por 100, que asciende a 1.800.000 pesetas, c) de tres años de intereses moratorios si bien a efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria éstos quedarían garantizados hasta un máximo del 14 por 100 anual que ascienden a 8.400.000 pesetas, y d) de un 20 por 100 del principal concedido, o sea, 4.000.000 de pesetas, que se fijaron para costas y gastos.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, en la que, en lo que afecta al presente recurso, consta: «No han sido objeto de inscripción: ... las cláusulas quinta y sexta completas;... de la cláusula novena el apartado c) completo, por exceder del tope máximo, junto con los ordinarios, previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria...».

III

Don Francisco Javier Sánchez-Cueto Álvarez, Abogado, en representación del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los pactos relacionados alegando al respecto: Que los intereses moratorios derivan del incumplimiento por mora, y en consecuencia, por su carácter de penalización, deberán ser calculados a un tipo superior a los remuneratorios; que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria establece como límite en orden a la reclamación de intereses frente a tercero de cinco anualidades, pero dentro de ese máximo admite la libertad de pacto, bien sea por referencia a un número de años distinto, dentro de dicho tope, bien fijando una cantidad máxima; que en el caso objeto de recurso se respeta dicho límite e incluso no se alcanza dado que se garantizan los remuneratorios de un año y los moratorios de tres; que lo pactado se ajusta a las exigencias de la Resolución de 23 de octubre de 1987 en cuanto a la garantía por separado de unos y otros y señalamiento de un límite de responsabilidad para cada uno de ellos; que igualmente se respeta la exigencia, conforme a la Resolución de 16 de diciembre de 1996 de configurarse la hipoteca en garantía de los intereses, dado que están sujetos a variación, como una hipoteca de máximo al establecer topes para cada uno de ellos; que, por último, el citado artículo 114 fija un tope máximo, pero nada establece sobre cómo determinarlo, por lo que entiende que no puede tomarse como referencia el tipo de interés máximo fijado para los intereses remuneratorios pues sería igualmente válido tomar como base para calcular las cinco anualidades el tipo de interés máximo fijado para los moratorios.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota: Que el criterio mantenido en su nota recoge la doctrina sentada en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio y 16 y 17 de diciembre de 1996 donde se sostiene que el límite de responsabilidad por razón de intereses, tanto ordinarios como de demora, no puede exceder de las cinco anualidades previstas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, debiendo, a estos efectos, computarse conjuntamente; que por tanto no se trata tan sólo de sumar el número de anualidades de suerte que no excedan de cinco, primero, por un argumento de tipo gramatical, ya que la norma se está refiriendo a los únicos intereses que contempla, los ordinarios, máxime cuando el artículo 146 de la Ley y el 220 del Reglamento se refieren a cantidad o importe y no al número de años; en segundo lugar, por un argumento lógico, pues si se trata de dar cobertura hipotecaria a cierta responsabilidad por razón de intereses, es lógico pensar que el tope máximo permitido ha de fijarse sobre la base del tipo establecido para los ordinarios en combinación con el capital garantizado; y tercero, por razones de orden sistemático, pues así se desprende de las normas relativas a la ejecución contenidas en el artículo 131.15, 126 y 146 de la Ley y 220 y 235.8.^a y 9.^a del Reglamento Hipotecario; que carece de sentido partir de la premisa falsa de que nada dice el citado artículo 114 para llegar a la conclusión de que nada obsta a que el tope máximo se fije tomando el tipo de interés correspondiente a los moratorios, porque con ello se daría cobertura hipotecaria a una responsabilidad ajena al «corpus» de la hipoteca modelada