

tomarse ninguna decisión a sus espaldas o sin haber tenido la oportunidad de estudiar el tema.

Tan elemental exigencia tan solo quiebra en los supuestos en que excepcionalmente el legislador permite adoptar acuerdos sin cumplir dicho requisito, cuales son los de separación de los Administradores (artículo 68.1 de la Ley en redacción menos problemática que la del artículo 131 de la Ley de Sociedades Anónimas) y el de ejercitar frente a los mismos la acción de responsabilidad (artículo 69.1 por remisión al 134.1 Ley de Sociedades Anónimas). Que tal posibilidad conlleve, según ha admitido la Resolución de 16 de febrero de 1995, la de nombrar a quienes hayan de sustituirlos sin aquel requisito entra dentro del ámbito de las reglas de excepción.

3. Si ya de por sí resulta problemática una aplicación analógica de aquellas reglas excepcionales, que como tales han de ser objeto de interpretación restrictiva, a los Auditores, cuyas diferencias con los Administradores en orden a su naturaleza, necesidad, funciones o tipo de vinculación son evidentes—obsérvese que el artículo 204.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, frente a lo que dispone su artículo 131, exige justa causa para el cese, y el artículo 210 se remite tan sólo a la legitimación para exigir responsabilidad, no a sus consecuencias— en este caso no cabría por cuanto no se está ante un nombramiento consecuencia de un acuerdo previo de cese o de ejercicio de acción de responsabilidad frente al anterior Auditor, sino ante un nombramiento autónomo o «ex novo», que al igual que ocurriría si lo hubiera sido de un Administrador en las mismas circunstancias, queda sujeto a las reglas generales sobre necesidad de su inclusión en el orden del día de la convocatoria de la Junta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 19 de mayo de 2000.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Barcelona número IX.

11794 *RESOLUCIÓN de 20 de mayo 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 Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María 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 Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 22 de julio de 1996 ante la Notario de Salas doña Mercedes Pérez Hereza, por imposibilidad accidental de su compañero de Pravia don Rafael María Ballarín Gutiérrez, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a los cónyuges don Raúl Rilo Rodríguez y doña María del Carmen Arango Rodríguez un préstamo por importe de siete millones de pesetas, a un interés inicial de 5,900 por 100 anual sujeto a revisión. Entre otros pactos se convino lo siguiente: «Tercera. Devolución del préstamo y sus intereses. ... Asimismo, la parte prestataria podrá anticipar la cancelación del préstamo, a cuyo efecto habrá de satisfacer la liquidación que del préstamo sea practicada por la Caja. Sexta: Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos devengarán día a día, y por ende, con base en el año natural, el interés vigente en cada momento incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago. Octava: No obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la Caja de exigir, con ejecución hipotecaria, cuanto se le deba por principal y accesorios, en cualquiera de los siguientes supuestos: e) Si ocurriese siniestro en la finca hipotecada que minorice el valor de la misma en más de un 20 por 100, si no se repone la garantía. Novena: En garantía del principal del préstamo, tres millones de pesetas, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es por ochocientos veintiséis mil pesetas, de sus intereses moratorios de tres años al tipo inicialmente convenido más

ocho puntos, esto, por un máximo de dos millones novecientos diecinueve mil pesetas, de un millón cuatrocientas mil pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de doscientas mil pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón de las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, lo que hace un total de doce millones trescientas cuarenta y cinco mil pesetas, ... la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca ... Decimocuarta: La parte prestataria se obliga a asegurar contra daños la finca hipotecada, en cantidad no inferior a doce millones trescientas mil pesetas, en compañía de reconocida solvencia, obligándose a continuar este seguro mientras la deuda subsista y a pagar las primas dentro del plazo que fija la póliza. La prestataria autoriza expresa e irrevocablemente a la Caja, hasta la cancelación del préstamo, para que directamente ejerza las siguientes facultades: a) Abonar las primas del seguro y recoger los recibos si lo estimase oportuno ... Decimosexta: Los bienes hipotecados han sido valorados de conformidad con la Orden de 30 de noviembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda a los efectos previstos en la Ley de 25 de marzo de 1981 y Real Decreto de 17 de marzo de 1982, reguladores del mercado hipotecario».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, rectificada por otra posterior que dice: «Habiéndose observado alguna pequeña omisión en la nota de 3 de septiembre de 1996, queda sustituida por ésta a todos los efectos. Inscrita la hipoteca donde indica el cajetín al margen de la finca, no habiendo tenido acceso al Registro los siguientes pactos y estipulaciones: Cláusula primera bis: Por tener carácter personal (artículos 9, 98 Ley Hipotecaria, 51.6.^a Rto.). De la tercera: Último párrafo las palabras “que” “sea practicada por la Caja”, por ser contrario al artículo 1.256 del Código Civil. De la cuarta: Primer párrafo, desde “y las fórmulas ...” hasta el final del párrafo por ser reiterativo. Quinta: Por ser personal (artículos citados). Sexta: Por no estar garantizados con la hipoteca. Séptima: Por ser personal (artículos citados). Octava: Por ser personal (artículos citados), c): Por no estar garantizadas con la hipoteca, d): Por no estar garantizada con la hipoteca, por ser una conducta independiente del cumplimiento de la obligación garantizada y no reunir los requisitos previstos para la acción de devastación (artículo 117 de la Ley Hipotecaria. En relación con el 1.129 párrafo 3.º del Código Civil, artículo 219-2.º Rto.) y, sobre todo, por poder alterar el orden de prelación de los créditos (artículos 1.923 del Código Civil, 194 Ley Hipotecaria, 73 LGT) que es de orden público; e): Por no reunir los requisitos de la acción de devastación: Artículo 117 Ley Hipotecaria en relación con el 1.129 párrafo 3.º del Código Civil, artículo 5 párrafo 3.º de la Ley de Mercado Hipotecario. Y R 26 de diciembre de 1990; f): El primer párrafo por no darse el supuesto previsto en el mismo; g): Por no ser objeto de inscripción la estipulación a la que se remite; h): Por ser estrictamente personal (artículos citados); Novena: No han sido objeto de inscripción los intereses moratorios (artículos 114, 115, 146 de la Ley Hipotecaria, y resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio de 1996). Tampoco lo ha sido la cantidad máxima prevista para responder de primas de seguros, contribuciones, tasas, ... gastos de comunidad: Por ser contrario al principio de especialidad por su indeterminación, pero además por tratarse de obligaciones accesorias al préstamo garantizado no susceptibles de hipoteca (artículo 1.861 del Código Civil, 105 de la Ley Hipotecaria), ya que ésta al ser un derecho real típico de realización de valor sólo garantiza las costas y gastos de ejecución (artículos 131 regla 15 de la Ley Hipotecaria, 235 regla 9.^a Rto., y concordantes). Por último, tampoco se ha inscrito la total responsabilidad civil al no inscribirse las dos cantidades anteriores. Undécima: Del párrafo 2.º. El apartado b) por no ser aplicable la certificación bancaria, dada su estructura de documento privado (artículos 1.225 y siguientes del Código Civil, 31 del Código de Comercio), más que en el caso y con los requisitos establecidos en el artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 142, 153 de la Ley Hipotecaria, 245 del Reglamento Hipotecario y resoluciones de 6 de noviembre de 1990, 19 de enero de 1996), por lo que no lo es en el presente supuesto. Del mismo párrafo el apartado c): Por ser superfluo, dada su posibilidad legal (artículo 131.6.^a de la Ley Hipotecaria). Duodécima: 1. La competencia notarial por ser las normas procesales de derecho necesario (artículos 8 Código Civil, artículo 236 del Reglamento Hipotecario) y el último párrafo por ser personal (artículos citados) y por ser contraria a las normas que disciplinan la cesión de créditos: Artículos 1.112, 1.526 y siguientes del Código Civil, muy especialmente la contenida en el artículo 149 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, y además por lo dispuesto en los artículos 7-2.º del Código Civil y 10 LGDC y U, en relación con el artículo 8 de la Ley del Mercado

Hipotecario. Decimoquinta: Por ser personal (artículos citados). Decimosexta: Por no ser necesaria. Decimoséptima: Por ser personal (artículos citados). Decimooctava: Por ser personal (artículos citados). Decimonovena: Por no tener trascendencia registral. Vigésima: Por no tener trascendencia registral. Vigésima primera: Por no tener trascendencia registral. Pravia, 15 de febrero de 1997. El Registrador, Juan Ignacio de los Mozos Tuya».

III

Don Jesús María Alcalde Barrio, en representación de Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los siguientes pactos de la escritura, limitados a aquellos a que se refiere la apelación a resolver, y en base a los siguientes argumentos: En relación con la cláusula tercera parece entender el Registrador que practicar una liquidación por la Caja supone contravenir lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, cuando está amparada por el artículo 1.255 del mismo Código; que la licitud del pacto se ve forzada por analogía con lo dispuesto en el artículo 153.5 de la Ley Hipotecaria, siendo además una posibilidad admitida por el artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para todos los contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro y financiación; y que además, no puede obviarse que el sistema alternativo sería, bien un acuerdo entre las partes, inimaginable en estos supuestos, bien una sentencia en juicio ordinario, por lo que la posibilidad de que la licitación se practique por la Caja puede ser perfectamente convenida, sin perjuicio de ulterior comprobación, pues de lo contrario se estaría imponiendo al prestatario una pesada carga habida cuenta de lo complejo de la liquidación con los actuales sistemas mixtos de amortización, aparte de que, confesado recibido el préstamo y asumida la obligación de pagar intereses, el deudor habría de acreditar el haber realizado los pagos puntuales, solución más penosa que la pactada; que la cláusula sexta en que se pacten intereses moratorios ha de entenderse lícita y establecida en beneficio de ambas partes, pues no es infrecuente que el prestatario, por motivos de tesorería u otros, le convenga mantener a modo de prórroga que le permita ponerse al corriente en los pagos abonados intereses de demora; que no puede entenderse esa «prestación accesoria» como una «obligación accesoria» desvinculada de la principal, por lo que los intereses moratorios son asegurables con hipoteca con la finalidad de reforzar el cumplimiento de la obligación principal; que vinculada como está la inscripción de dicha cláusula a la novena de constitución de hipoteca no cabe aceptar la fundamentación jurídica de la nota que la rechaza pues si bien el artículo 114 de la Ley Hipotecaria establece como límite en orden a la reclamación de intereses frente a tercero de cinco anualidades, pero no establece que hayan de ser calculados al tipo establecido para los ordinarios; que por el contrario, de las resoluciones de 23 de febrero de 1996, 8, 11, 12 y 13 de marzo de 1996 y otras se deduce la admisibilidad de una garantía por intereses como la convenida en la escritura calificada; que en este caso se establece un tope a la responsabilidad por intereses moratorios, garantizándose de manera diferenciada, y constituyendo hipoteca expresa en su garantía, lo que es conforme con la doctrina de las resoluciones de 23 de febrero, 8, 11, 12 y 13 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996; por lo que se refiere a la negativa de inscribir determinados apartados de la cláusula octava, como causas de vencimiento anticipado, se ha de distinguir: La relativa al impago de la prima de seguro no puede rechazarse por falta de garantía cuando en la estipulación novena se garantiza una determinada suma por tal concepto y en la decimotercera se establece la obligación de tener asegurada la finca contra daños por determinada cantidad, estipulación ésta cuya trascendencia real resulta del artículo 110.2 de la Ley Hipotecaria y ha sido admitida por resolución de 22 de julio de 1996; que la causa del vencimiento como consecuencia del deterioro de la finca tiene trascendencia real pues aunque el artículo 1.129.3 del Código Civil se refiera al deudor, el tercer poseedor, aunque no responda personalmente de la obligación garantizada, ha de soportar la ejecución y está obligado a mantener la garantía real, siendo aquella eficacia reconocida en resoluciones 23 y 26 de octubre de 1987; y en cuando a la negativa de inscribir la cláusula decimosexta ha de entenderse que no es innecesaria pues la valoración de los bienes con arreglo a las disposiciones que cita es requisito para la titulación de los préstamos tal como señala el artículo 5-2.º de la Ley del Mercado Hipotecario.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota y también por lo que se refiere a los extremos objeto de recurso: En relación con la estipulación tercera, que su rechazo se basa en que, sobre ser un pacto personal, infringe los artículos 1.256 del Código Civil; 50 del Código de Comercio; 10 de

la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y Directiva CEE del Consejo de 5 de abril de 1993; que no se cuestiona la licitud del pacto sobre intereses moratorios sino tan sólo si es inscribible conforme a los artículos 114, 115 y 146 de la Ley Hipotecaria y 220 de su Reglamento al sobrepasar, junto con los ordinarios el límite que para su garantía establecen dichas normas; que pese a que el recurrente afirma que no se debate sobre el límite temporal de las cinco anualidades, esa es la cuestión central, desfigurando en su argumentación el sentido de las resoluciones que cita; que el criterio mantenido en 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 es 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 solo 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 una 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 los artículos 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 por el legislador, como derecho sujeto a tipicidad legal y de constitución registral; y por último, que dado que los intereses de demora no cabe en el tope máximo legalmente permitido no cabe otra solución que denegar su inscripción totalmente siguiendo el criterio de las resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996 conforme al cual el Registrador no puede alterar el contenido del documento sujeto a inscripción; y que no obstante queda en el aire toda la problemática relativa a las hipotecas de máximo en garantía de obligaciones accesorias de la principal; tras rectificar su calificación en lo relativo a rechazar la falta de pago de las primas de seguro como causa de vencimiento anticipado, la mantiene en lo referente a la desvalorización de la finca por siniestro donde la cuestión no está en el porcentaje de la disminución de aquel valor, sino en los presupuestos para el ejercicio de la acción de devastación pues si bien, a diferencia del artículo 1.129.3 del Código Civil que se refiere al deudor, el artículo 117 de la Ley Hipotecaria lo hace al dueño de la finca, sea o no deudor, parte de una conducta voluntaria del mismo, y ante ella permite al Juez adoptar diversas medidas, una de ellas el vencimiento anticipado, la estipulación rechazado lo hace con carácter objetivo, por el mero hecho de desvalorizarse la finca, y de forma automática; que en la cláusula de constitución de hipoteca, aparte de la garantía de los intereses de demora se rechaza la de otros gastos extrajudiciales, en primer lugar porque engloba cantidades de muy variada naturaleza, y en segundo lugar por no ser susceptibles de dicha garantía dada la tipicidad legal a que está sujeta la hipoteca que no permite garantizar junto con la obligación principal otras que las específicamente previstas por la Ley, intereses dentro del límite legal y costas y gastos judiciales; aceptada la inscripción de la cláusula relativa al seguro de daños por su relación con la causa de vencimiento prevista para el caso de falta de pago de las primas del seguro, mantiene su rechazo a inscribir la estipulación relativa a la valoración de la finca a efectos de la legislación del mercado hipotecario por innecesaria, dado que será al tiempo de emitir los correspondientes valores cuando haya de comprobarse la legalidad de la emisión, pero no al tiempo de constituirse la hipoteca que sirva de cobertura a los mismos.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias acordó estimar parcialmente el recurso revocando la nota de calificación en cuanto denegó la inscripción de las siguientes cláusulas: a) La parte rechazada de la por ser lícito y lógica a reservar de posterior comprobación; b) La garantía de los intereses de demora, configurada como una hipoteca de máximo, pues cabe dentro de los límites del artículo 114 de la Ley Hipotecaria y ha sido admitida por resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996; c) Las relativas a las primas de seguro por ser extensiva la hipoteca a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por tal concepto y estar admitida por resoluciones de 10 de

mayo y 22 de julio de 1996 y por tanto extensible la hipoteca a la garantía de sus primas; d) La de vencimiento anticipado como consecuencia de siniestro de la finca por razones aducidas por el recurrente; y e) La valoración de los bienes conforme a la Legislación del Mercado Hipotecario por cuanto el hecho de ser innecesaria no impide su inscripción.

VI

El Registrador apeló la anterior resolución remitiéndose a su informe y reiterando que la garantía hipotecaria de las primas de seguros, como la de los gastos extrajudiciales, pugna con la tipicidad del derecho real de hipoteca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.127, 1.129.3, 1.156, 1.157, 1.168 y 1.256 del Código Civil; 12, 114 y 117 de la Ley Hipotecaria y 220 de su Reglamento; 5 y 7 de la Ley del Mercado Hipotecario y 26 y 28 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, y las resoluciones de 4 de julio de 1984, 23 y 26 de octubre de 1987, 8 de noviembre de 1993, 22 de julio, 23 y 26 de octubre de 1996, 18 de diciembre de 1999 y 14 y 17 de marzo de 2000.

Del amplio abanico de pactos o estipulaciones cuya inscripción rechaza el Registrador en su nota, sólo cinco cuestiones han de resolverse al quedar limitadas a ellas la apelación interpuesta.

1. La primera se centra en el alcance que haya de darse a la redacción del último párrafo de la estipulación tercera del contrato.

Reconocido al deudor el derecho a anticipar la cancelación de la deuda, posibilidad que encuentra cobijo en el artículo 1.127 del Código Civil, lo que no cabe es condicionarlo a que la cantidad pagada sea la que unilateralmente estime el acreedor que le es debida, pues con ello se infringe el principio consagrado en el artículo 1.256 del mismo Código que veda el dejar el cumplimiento de las obligaciones al arbitrio de una de las partes. Podrá el acreedor aceptar o no el pago según considere que el mismo alcanza o no la totalidad de lo debido (cfr. artículo 1.169 del Código Civil), pero no impedir por su sola voluntad el ejercicio por el deudor del derecho que se le reconoce, con los consiguientes efectos extintivos de la deuda, acudiendo en su caso a la consignación, de ser el pago íntegro (cfr. artículos 1.156, 1.157 y 1.176 de dicho Código).

2. La segunda de las cuestiones a abordar es la relativa a dos de las cláusulas del contrato relacionadas entre sí: El rechazo a la inscripción de la garantía hipotecaria convenida para los intereses de demora y, como consecuencia de ello, del pacto sobre devengo de tales intereses, rechazo que se basa en considerar que la cantidad garantizada por tal concepto, sumada a la fijada para garantizar los intereses ordinarios, excede del máximo permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, esto es, cinco anualidades de intereses ordinarios.

El defecto no 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 invocada sobre la computación conjunta de uno y otro tipo de intereses, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida pues tal doctrina, como precisara la resolución de 18 de diciembre de 1999 —y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo del corriente año— no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, más, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o de demora, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales— aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de dichos límites.

3. En tercer lugar, aceptada por el Registrador la trascendencia real de la estipulación que impone la obligación de asegurar la finca hipotecada por determinada suma, con la facultad del acreedor de atender al pago de las primas del seguro, aunque tan sólo en relación con el pacto resolutorio para el caso de impago de las mismas, se limita la cuestión a resolver si cabe extender la garantía hipotecaria a las cantidades pagadas

por tal concepto. El contenido de todos aquellos pactos es idéntico al examinado en la resolución de 22 de julio de 1996, donde, confirmando doctrina anterior, se decía que los contratantes pueden extender la garantía hipotecaria a aquellos gastos extrajudiciales que, como las primas del seguro del bien hipotecado, están en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, como aquí ha ocurrido, respetando, además, la exigencia que en aras del principio de especialidad impusieran las resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, en el sentido de que han de precisarse los concretos gastos extrajudiciales que se garantizan.

4. Es objeto de debate, igualmente, la validez del pacto por el que se conviene el vencimiento anticipado de la deuda para el caso de sufrir la finca hipotecada un siniestro que disminuya su valor en más de un 20 por 100 si no se repone la garantía. El hecho de que el Legislador atribuya al acreedor hipotecario en ciertos casos, como una de las facultades de defensa y conservación del derecho real de garantía, la llamada acción de devastación, tendente a reprimir o reparar el menoscabo que pueda sufrir el bien sobre el que se ha constituido aquel derecho, no significa necesariamente que no pueda atribuirse también convencionalmente la facultad de dar por vencido anticipadamente el crédito para el caso de disminución del valor de las garantías por causas objetivas y lograr, a través de su inscripción registral, hacerla oponible a terceros. La doctrina de este centro directivo no sólo ha admitido la modulación por vía de pacto del vencimiento anticipado que establece el artículo 1.129.3.º del Código Civil para concretar el grado de quebranto o pérdida de valor de los bienes que se configure como disminución de la garantía, sino también que a su amparo puedan establecerse como causas de vencimiento anticipado pérdidas o disminuciones del valor de los bienes producidas con independencia de la existencia o no de culpabilidad del deudor o propietario (cfr. resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990), siempre que cumplan unas exigencias mínimas como la concreción de la disminución del valor que la determine (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 1993) y que la misma no quede al arbitrio de una de las partes (cfr. Resolución de 4 de julio de 1984).

5. Por último se plantea si procede, por ser necesario o no, el hacer constar la declaración de que la finca hipotecada ha sido valorada de conformidad con las exigencias de la normativa del mercado hipotecario. El artículo 5 de la Ley del Mercado Hipotecario —Ley 2/1981, de 25 de marzo— establece unos límites, fijados en un porcentaje sobre el valor de los inmuebles hipotecados en su garantía, al importe de los créditos que pueden servir de garantía a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios, por lo que entre los requisitos exigidos por el posterior artículo 7 para su movilización se encuentra el de que hayan sido previamente tasados con los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

Esa tasación es, pues, un requisito previo a la emisión de los valores garantizados, pero no para la constitución previa de la hipoteca, aun cuando nada obsta a que se haya verificado en tal momento o incluso antes. Así resulta del artículo 26 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que desarrolla aquella Ley, donde se prevé que aun cuando inicialmente no existiese la proporción exigible entre el importe del crédito y el valor del bien hipotecado, puede procederse a una nueva valoración de éste de haberse producido una modificación de su valor en el mercado, y más en concreto, del artículo 28.2 donde se establece que de haberse practicado la tasación antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, la misma se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, si esa constancia viene reglamentariamente impuesta, lo es sobre la base de su acreditación mediante el certificado de los servicios correspondientes, según la propia norma establece, por lo que la simple manifestación de su existencia no acreditada con la incorporación a la escritura del correspondiente certificado, carece por sí sola de toda relevancia a efectos registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primero y último de los extremos sobre los que se ha resuelto, revocando en cuanto a ellos el Auto apelado, y desestimarlos, confirmando dicho auto en cuanto a los restantes.

Madrid, 20 de mayo de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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