

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. Ha de abordarse, a continuación, el rechazo a la inscripción 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, y en relación con ella la extensión de la garantía hipotecaria a las cantidades anticipadas por tal concepto. En este punto la doctrina de esta Dirección General (vid. por todas la Resolución de 22 de julio de 1996 que confirma otras anteriores) tiene admitido 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 cuando, como aquí ha ocurrido, se respeten las exigencias 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.

6. 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 cobertura 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, en cuyo caso el artículo 28.2 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que desarrolla aquella Ley, establece que se hará constar en la escritura de constitución de la hipoteca 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 revocando el primero y último de los extremos del auto apelado, y desestimarlos, confirmando dicho auto, en cuanto a los restantes.

Madrid, 13 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**14584** *RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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.*

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 26 de mayo de 1997 ante la Notario de Cudillero don Pablo de la Esperanza Rodríguez, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a los cónyuges don J. V. F. y doña M. F. B. un préstamo por importe de siete millones de pesetas, a un interés inicial del cuatro por medio por ciento anual sujeto a revisión. Entre otros pactos se convino lo siguiente: «Tercera. Amortización. ... Asimismo, se pacta que la parte

prestataria pueda anticipar la cancelación, 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: Vencimiento anticipado. 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: c) Por incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones que por el contrato asuma respecto a pago de contribuciones y primas de póliza de seguro. 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, esto es, la cantidad de siete millones de pesetas, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, por seiscientos treinta mil pesetas, de sus intereses moratorios de tres años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por dos millones seiscientos veinticinco mil pesetas, de un millón cuatrocientas mil pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientas mil pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones ... 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 seis millones setecientos cincuenta 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. Vigésima: Las partes solicitan del señor Registrador de la propiedad correspondiente: 1) La inscripción en los Registros a su cargo de las cláusulas de trascendencia real obrantes en la presente escritura, sin perjuicio de la plena eficacia civil y procesal de las de carácter obligacional.»

### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, que dice: «Inscrito el precedente documento donde indica el cajetín extendido al margen de la descripción de la finca comprendida en el mismo. Conforme establece el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no han sido objeto de inscripción: La cláusula primera bis completa; de la cláusula tercera, las palabras finales de la misma «que» y «sea practicada por la Caja»; de la cláusula cuarta, en el primer párrafo, las palabras «y la fórmula de la Tasa Anual Equivalente incorporada como anexo a esta escritura»; en el apartado 1, desde las palabras «dentro de la cuota ...» hasta el final del apartado; las cláusulas quinta, sexta y séptima completas; de la cláusula octava, los apartados b), c), d), e) y g) y del apartado f), las palabras «esta escritura no se pudiera inscribir en el Registro de la Propiedad por causa imputable a la parte prestataria, o, una vez inscrita»; de la cláusula novena, los referentes a los intereses moratorios y primas de seguros así como la responsabilidad total; de la cláusula decimoprimer, los apartados b), c); de la cláusula duodécima, el apartado 1, completo; y de la cláusula decimocuarta al final. Pravia, 15 de julio de 1997. El Registrador. Fdo: Juan-Ignacio de los Mozos Touya.»

### 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 reforzada 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 liquidación 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 cuanta 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 onerosa que la convenida; que la cláusula sexta en que se pactan 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 abonando 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 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 a inscribir determinados apartados de la cláusula octava, como causas de vencimiento anticipado, se ha de distinguir: La relativa al impago de la prima del seguro no puede rechazarse por falta de garantía cuando en la estipulación novena se garantiza una determinada suma por tal concepto y en la decimocuarta 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 de 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 de 23 y 26 de octubre de 1987; y en cuanto a la negativa a 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 que al haberse extendido la nota de despacho al amparo del artículo 434 del Reglamento hipotecario, que autoriza a inscribir solamente los pactos con trascendencia real denegando los personales sin expresión de causa o motivo, cuando se cuente con el consentimiento de los interesados, en este caso en la cláusula vigésima, lo procedente para conocer aquellos motivos hubiera sido presentar de nuevo el título para la extensión en forma de nota de calificación, por lo que entendía que no es posible el recurso al no existir nota de calificación; que el pacto sobre cancelación del préstamo según liquidación hecha unilateralmente por la Caja, sobre ser personal, es contrario al artículo 1.256 del Código Civil, 10 de la Ley General de Protección de Consumidores y Usuarios y Directiva 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 afirme que no se debate sobre el límite temporal de las cinco anualidades, ésa 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 acierta 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 por el legislador, como derecho sujeto a tipicidad legal y de constitución registral, y por último, que dado que los intereses de demora no caben 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; que la denegación de la inscripción del pacto sobre vencimiento anticipado por impago de las primas de seguro se funda en no estar garantizado su pago con la hipoteca, y si bien el interés del acreedor en ese pago le permite ejercitar la acción personal de resolución de la obligación principal de préstamo, o una acción de devastación en su caso, al no estar garantizados con la hipoteca ni ser susceptibles de ello por ser una obligación accesoria que queda fuera de cobertura hipotecaria, carece de sentido su inscripción; en lo referente a la desvalorización de la finca por siniestro ha de partirse de la falta de determinación del valor inicial sobre el que ha de producirse la desvalorización, que no se determina; que aparte de ello, 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; y justifica el 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 tercera por ser lícita y lógica a reserva 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 estar permitida por el artículo 1129.3 del Código Civil; 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 la improcedencia del recurso y 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, 429 y 434 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, 19 de enero, 22 de julio, 23 y 26 de octubre de 1996, 18 de diciembre de 1999 y 14 y 17 de marzo de 2000.

1. Como cuestión previa al examen de los cinco puntos que han de resolverse, en cuanto defectos revocados por el Auto frente al que ha apelado el Registrador, ha de plantearse la objeción de éste sobre la improcedencia del recurso a falta, según él, de nota de calificación frente a la que recurrir.

La conformidad del interesado a una inscripción parcial del título presentado, lo sea como consecuencia de la previa manifestación de los defectos observados en la calificación a que se refiere el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, lo sea directamente al presentar aquél o resulte del mismo, bien de forma expresa, bien tácita, atribuyendo por ejemplo efectos meramente obligacionales o inter partes a determinadas estipulaciones, ofrece muchos matices. En lo que a su repercusión en la nota de despacho se refiere, no toda conformidad a esa inscripción parcial ha de entenderse como renuncia a la expresión en la misma de los motivos del rechazo, pues la regla general, contenida en el último párrafo del artículo 434 del mismo Reglamento, es que deberá expresarse la causa o motivo de la suspensión o denegación, con la única excepción de que el presentante o interesado hayan manifestado su conformidad al despacho del documento sin unas concretas estipulaciones o pactos, lo que parece implicar o bien el previo conocimiento de la calificación desfavorable a su inscripción o el reconocimiento de que no son inscribibles. Una solicitud genérica de inscripción prescindiendo de todo aquello que el Registrador considere que no procede, tan sólo persigue el lograr el inmediato acceso al Registro acto o contrato en cuestión sin verse obstaculizado por defectos que afecten a pactos, estipulaciones o fincas concretas, pero no puede considerarse como renuncia a la inscripción de dichos pactos o estipulaciones ni a la posibilidad de recurrir frente a la calificación que los rechace, por lo que en tales casos, como ya señalara la Resolución de 19 de enero de 1996, no puede omitirse en la nota las razones de su exclusión. Pero es más, en un supuesto como el presente, en que la solicitud de inscripción lo es de todos los pactos contenidos en el negocio a calificar que tenga trascendencia real, la expresión en la nota de despacho de cual no se han inscrito, sin mayores precisiones sobre las razones de su exclusión, lleva implícita su calificación como carentes de aquella trascendencia, y tal calificación es perfectamente recurrible.

2. El primero de los defectos revocados y objeto de apelación es el que rechaza la inscripción del último párrafo de la estipulación tercera del contrato, y en cuanto a él ha de estimarse el recurso. Reconocido al deudor el derecho a anticipar la cancelación de la deuda, posibilidad que encuentra cobijo en el artículo 1127 del Código Civil, lo que no cabe es condicionarlo a que la cantidad pagada sea la que unilateralmente estime el acreedor que le es debido, 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 a 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).

3. 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 que 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 com-

putación 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, mas, 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.

4. En tercer lugar, se plantea el rechazo a la inscripción 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. En relación con ella se ha de distinguir dos cuestiones: Por un lado, su conexión con la cláusula octava, donde se conviene que la falta de pago de la prima del seguro opere como causa de vencimiento anticipado de la obligación de devolver el préstamo y a cuyos efectos ha de admitirse su inscripción pues, conforme reiteradamente ha señalado este Centro directivo (cfr. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996), son admisibles como causas de vencimiento anticipado el impago de aquellas obligaciones que siguen a la cosa y que, como las primas del seguro, en cuanto crédito privilegiado (cfr. artículo 1.923.2.º del Código Civil) suponen un riesgo de detrimento potencial del bien hipotecado (cfr. artículo 1.129.3 del mismo Código); y por otro, en relación con su garantía hipotecaria, extremo sobre el que la misma doctrina (vid. por todas la Resolución de 22 de julio de 1996 que confirma otras anteriores) tiene admitido 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 cuando, como aquí ha ocurrido, se respeten las exigencias 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.

5. 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 veinte por ciento 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 atribuírsele 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 solo 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).

6. 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 cobertura a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios, por lo que entre los requisitos exigidos por el posterior artículo 7.º 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, en cuyo caso el artículo 28.2 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que desarrolla aquella Ley, establece que se hará constar en la escritura

de constitución de la hipoteca 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 revocando el primero y último de los extremos del auto apelado, y desestimar, confirmando dicho auto, en cuanto a los restantes.

Madrid, 14 de junio de 2000.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

**14585** *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente de Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente de Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.

## Hechos

### I

El día 1 de octubre de 1996, ante don Jesús Jiménez Pascual, Notario de San Vicente de Raspeig, doña Asunción Lillo Baeza y sus hijos, doña Asunción, doña Rosa y don José Luis Pastor Lillo como vendedores y los cónyuges don Pedro Fernández Jiménez y doña María Rodríguez Martínez, como compradores, otorgaron escritura de compraventa en la que los vendedores manifestaron ser dueños en pleno dominio de la finca rústica que se describe, registral número 44.913 del Registro de la Propiedad número tres de Alicante y las partes expresaron que se convenía la venta de una participación indivisa de la finca anterior equivalente a un 4,60 por ciento equivalente 1.500 metros cuadrados, pero que ante la imposibilidad jurídica de dividirla, por no haber obtenido la correspondiente licencia municipal de parcelación, y atendido que su propósito era que los compradores pudieran poseer, usar y disfrutar de su porción, pactaban de modo expreso, aparte de la compraventa, otras cláusulas entre las cuales figuran: 1. Que la compradora podrá usar, disfrutar y aprovechar de modo exclusivo de una parcela de 1.500 metros cuadrados, incluidos viales, que se identifica plenamente por sus linderos y por un plano que se incorpora a la escritura. 2. Que cada condómino soportará los gastos que originen las porciones de terreno respectivamente y hará suyos los beneficios, con previsión de que algunos pueden ser comunes. 3. Que los compradores apoderan a los vendedores facultándoles para que, una vez obtenida la licencia municipal puedan otorgar la escritura de división material de la finca y extinción de la comunidad, adjudicándose la porción resultante de la licencia que corresponda con la parte de terreno, que por esta escritura se le asigne de uso y disfrute exclusivo. En la estipulación primera de la escritura don Pedro Fernández Jiménez y doña María Rodríguez Martínez expresan «que compran para su sociedad conyugal».

### II

Presentada primera copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Libro de entrada número 6.923, presentado a las diez treinta horas del día 5 de noviembre de 1996, asiento número 969 del diario 30. Registro de la Propiedad de Alicante número tres. Denegada la inscripción del precedente documento por: No aportarse la preceptiva licencia municipal o el cer-

tificado administrativo de la innecesariedad de la misma de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable. No constar el régimen económico matrimonial de los adquirentes, de conformidad con el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Contra la precedente nota y en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante a 21 de noviembre de 1996.—El Registrador.—Firma ilegible».

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en cuanto al primer defecto de la nota registral, se presume que debe tratarse de la licencia exigida por la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, para llevar a cabo actos de parcelación, segregación y división de terrenos. Que aceptada la presunción anterior, no se entiende por qué es necesaria la licencia municipal para inscribir un título que no contiene segregación, división ni parcelación de ningún tipo, sino simplemente la venta de una participación indivisa de una finca que, tal como se aclara en la propia escritura, no puede parcelarse por no haber obtenido la correspondiente licencia municipal. 2.º Que en lo referente al segundo defecto, se señala que en la estipulación primera se especifica que la adquirente compra para su sociedad conyugal, la cual tiene su domicilio en Alicante, territorio sujeto al Derecho Civil Común. El Código Civil, para las personas casadas sujetas a dicho derecho, establece que a falta de capitulaciones, su régimen económico matrimonial será el de la sociedad de gananciales. Y la compradora no manifiesta haber otorgado capitulaciones matrimoniales. Que resulta evidente que, aun cuando no se haya empleado literalmente el término, la sociedad conyugal de la que habla la estipulación primera de la escritura de referencia es la sociedad de gananciales.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Primer defecto: Que teniendo en cuenta lo que dice la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio de 1992, de la Generalidad Valenciana, sobre suelo no urbanizable y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1995, hay que significar que en el caso que se discute se parte de la venta de una cuota indivisa asignando a continuación el uso exclusivo de una zona física determinada en cuanto a superficie y linderos. Se trata de una parcelación encubierta, que fragmenta la utilización del terreno y multiplica el número de propietarios. Que se considera que se incurre en un fraude de Ley, según lo establecido en el artículo 6.4 del Código Civil y según lo explica la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1991. Que la doctrina, en relación con el artículo 259, 3 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, dice que se refiere exclusivamente a los negocios de división de fincas en los que hay que entender incluidos los de segregación. Que uno de los mecanismos más frecuentes a que se ha acudido para salvar el contenido del artículo que tratamos, sobre todo en las épocas en que la parcelación urbanística constituía un fenómeno preocupante, era la de configurar el negocio jurídico correspondiente bajo otra fórmula distinta, mediante la creación de comunidades de bienes o entes asociativos con un régimen especial de utilización de los bienes comunes. Que para salir al paso de esta práctica algunas Comunidades Autónomas han establecido reglas especiales, entre las que hay que citar el artículo 41.3 del Reglamento sobre Protección de la Legalidad Urbanística de Cataluña por ser el más significativo. Que la calificación registral tiene la finalidad de que el Registro no recoja derechos o situaciones dudosas y este es el sentido de la Resolución de 27 de noviembre de 1929. Que conforme manifiesta la doctrina sólo deben tener acceso al Registro los títulos válidos y perfectos, y ello es lógico si se quiere asegurar mínimamente la concordancia entre el Registro y la realidad. De lo contrario los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos conflictos. 2. Segundo defecto: Que teniendo en cuenta lo que establecen los artículos 51.9, 90, 93 y 94 del Reglamento Hipotecario, se considera que entender que el carácter de residente en territorio de Derecho común atribuye necesariamente el régimen de gananciales de dejar de ser una inexactitud. Que el Registrador debe hacer constar en el cuerpo de la inscripción el régimen económico