19. Los defectos 4.º y 27.º expresan que el cementerio dio comienzo a sus actividades en una determinada fecha, que la Registradora entiende anterior a la fecha de la licencia administrativa correspondiente. El defecto debe rechazarse, pues la referencia al comienzo de las actividades es intranscendente a efectos de inscribir la configuración jurídica del complejo.

20. El defecto 28 es un a modo de resumen de todos lo anteriores defectos, sin que sea en sí un defecto nuevo, aparte de que esté formulado con total imprecisión, siendo evidente que en aquellos puntos en que se mantengan los defectos de la nota de calificación deben adaptarse los Estatutos a la misma o ser objeto de inscripción tan sólo parcial.

21. El defecto 29 debe revocarse pues se presentan las cartas de pago de los impuestos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente los recursos interpuestos, revocando el auto apelado en cuanto revocó el defecto 20.º y mantuvo los 4.º, 13.º, 14.º, 15.º, 17.º, 18.º, 23.º, 24.º, 25.º, 27.º y 28.º; confirmarlo parcialmente en cuanto a los defectos 21.º y 22.º con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de derecho, confirmar igualmente el carácter que se atribuye al defecto 6.º, así como los 8.º, 9.º, 10.º, 11.º y 12.º, si bien éstos cinco últimos con el alcance de impedir de momento la inscripción de la obra nueva de los cuadros de enterramientos a que se refieren, desestimando los recursos en cuanto al resto.

Madrid, 21 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

8812 *RESOLUCIÓN de 22 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia de Don Juan, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Paula Gil-Peralta Antolín, en nombre de la Caja de Ahorros de Asturias, contra a negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia de Don Juan, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 5 de junio de 1997, ante el Notario de Ávila, don Juan Antonio Escudero García, se otorgó escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en la que La Caja de Ahorros de Asturias concede un préstamo a don ATHL y doña HGL, los cuales en garantía del mismo hipotecan una finca de su propiedad sita en Valencia de Don Juan, finca registral número 11449 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad. En dicha escritura se establecen, entre otras, las siguientes estipulaciones que interesan al caso: «Sexta. Intereses moratorios. 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: a) Si el prestatario no paga puntual y exactamente conforme a lo pactado los intereses y las cuotas globales de amortización e intereses. b) Si el mismo cierra la cuenta citada en la cláusula séptima, o dicha cuenta carece de saldo suficiente para afrontar el adeudo del vencimiento correspondiente. c) Por incumplimiento del prestatario por cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume, respecto a pago de contribuciones y primas de póliza de seguro. d) Si el mismo incurre en falta de pago, dentro del período voluntario de cobranza, de impuestos, contribuciones, tasas o arbitrios afectantes a la hipotecada, siempre que dicha falta de pago perjudique al acreedor según la legislación en cada momento vigente. e) Si ocurriese siniestro en la finca hipotecada que minorice el valor de la misma en más de un 20%, si no se repone la garantía. f) Si esta escritura no se pudiera inscribir en el Registro de la Propiedad por causa imputable a la parte prestataria o, una vez inscrita, apareciera alguna carga anterior o preferente a la hipoteca aquí constituida. g) Los previstos en la cláusula decimoquinta h) Si la parte prestataria domicilia sus ingresos profesionales en otra entidad. Novena. Garantía Hipotecaria. En garantía del principal del préstamo, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido esto es, por un millón cuarenta mil (1.040.000) pesetas, de sus intereses moratorios de tres años al tipo inicialmente convenido, esto es, por tres millones cuatrocientas ochenta mil (3.480.000) pesetas, de un millón seiscientas mil (1.600.000) pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientas mil (500.000) pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, lo que hace una responsabilidad total de catorce millones seiscientas veinte mil (14.620.000) pesetas, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal, la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca que a continuación se describe: (...). Undécima. Procedimientos de ejecución. La Caja en caso de ejecución podrá ejercitar a su elección, además de la acción personal o cualquier otra que sea procedente la acción ejecutiva ordinaria, el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, o el extrajudicial del artículo 129 de la misma Ley. A tales efectos: a) Se fija como domicilio del deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones, así como a cualquier otro efecto de este contrato derivado el señalado para los prestatarios en la comparecencia. Cualquier cambio de domicilio habrá de notificarse fehacientemente a la Caja, y entretanto no se haga, será domicilio, a todos los efectos, el que queda consignado anteriormente. b) Para justificar el saldo deudor a los efectos del ejercicio de la acción real que se regula en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, bastará una certificación expedida por la Entidad acreedora en la que se fije con arreglo a su contabilidad la deuda pendiente en su momento. c) Queda la Caja de Ahorros de Asturias, facultada expresamente para solicitar la posesión y administración interinas de cada finca hipotecada, en los casos legalmente previstos, así como para cobrar las rentas vencidas y las que vayan venciendo, y con derecho asimismo a la percepción de honorarios, pudiendo delegar en terceros las funciones de esta administración. d) Tasan cada finca hipotecada, a efectos de primera subasta, en catorce millones seiscientas cincuenta mil (14.650.000) de pesetas. Decimocuarta. Seguro de daños. La parte prestataria se obliga a asegurar contra daños la finca o fincas hipotecadas, en cantidad no inferior a nueve millones seiscientas mil (9.600.000) 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, con facultad de adeudar su importe en cualquier cuenta individual o indistinta que conste a nombre del prestatario en cualquiera de las Oficinas de la prestamista. b) En caso que la compañía aseguradora contratada por la parte prestataria viera notoria y públicamente comprometida su solvencia, la parte prestataria deberá contratar con una nueva o, en otro caso, la Caja vendrá autorizada a contratar nuevo seguro en la Sociedad que ella elija, a exclusivo cargo de la parte prestataria. c) Para percibir directamente en caso de siniestro el total montante de la indemnización, para ingresarlo en las cuentas de préstamo; abonando en cuenta al titular la diferencia a su favor si la hubiese. Tal facultad se hará constar en la póliza. Decimoquinta. Deberes de información y otras obligaciones (...). Igualmente el prestatario se obliga a no arrendar el inmueble a terceros por renta anual inferior al quince por ciento del valor fijado para subasta que se menciona en esta escritura, debiendo constar en su caso el contrato de arrendamiento, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, con una cláusula de revisión de renta de acuerdo con las variaciones del índice del coste de la vida. En caso contrario, ambas partes estarán a lo que se dispone en el artículo 29 del Real Decreto 685/82 sobre disminución del valor de la garantía (...). 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 la copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento al tomo, libro, folio, número de finca e inscripción que dice el cajetín puesto al margen de la descripción de la finca hipoteca. No obstante no fueron objeto de constancia registral: la estipulación primera bis; el párrafo "TAE, 6,456 por 100" de la estipulación cuarta; los apartados A, B y D, de la estipulación quinta; las estipulaciones sexta y séptima; los apartados b, c, d, e y el párrafo "esta... inscrita", del apartado

f, los apartados g y h, de la estipulación octava; los párrafos "de... pesetas", "y de... universal», de la estipulación novena; el apartado b, y el párrafo "así...administración" del apartado c, de la cláusula undécima, el párrafo "este... ordinarias", del punto 1 de la estipulación duodécima; la estipulación decimocuarta, los párrafos "En...inversión", "La ...cancelado" y "Se...mismo" de la estipulación decimoquinta; las estipulaciones decimosexta, decimoséptima, decimoctava, decimonovena, vigésima y vigesimoprimera, todo ello por carecer de trascendencia real, de acuerdo con el artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario. Valencia de Don Juan, a doce e enero de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Paula Gil-Peralta Antolín, en representación de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que en la cláusula sexta se pactan intereses moratorios para el caso de que el incumplimiento del deudor origine unas «cantidades vencidas y no satisfechas». Que tal cláusula se entiende lícita y establecida en beneficio de ambas partes, es una prestación accesoria de la principal que sólo tendrá efectividad cuando se incumpla ésta. Que no se puede confundir esta «prestación accesoria» con una «obligación accesoria» con finalidad independiente de la principal. En este caso, la finalidad es la misma en las dos estipulaciones: la devolución del capital más los intereses que constituyen el precio del mismo. De ahí que el importe de los intereses moratorios sea asegurable con hipoteca, de acuerdo con la ley, y que su finalidad es reforzar el cumplimiento de la obligación principal. Que la inscripción se ha de vincular a la inscripción de la garantía hipotecaria, por lo que hay que referirse a continuación a la cláusula novena (garantía hipotecaria). Que el artículo 114 de la Ley Hipotecaria efectivamente establece un límite temporal, pero lo que no contempla el artículo ni recogen las Resoluciones que se citan en la nota de calificación, es que la responsabilidad total asegurada por la hipoteca en concepto de intereses remuneratorios y moratorios, haya de ser calculada al tipo pactado para los primeros. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado en diversas resoluciones, en sentido contrario al criterio manifestado en la nota, ya que en el presente recurso lo que se pretende inscribir son los intereses ordinarios de dos años al tipo inicial pactado e intereses moratorios de tres años, es decir, responsabilidades distintas para asegurar obligaciones distintas, que no superan el plazo temporal señalado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que, por otra parte, dicho artículo señala que «en ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años». Que no debe distinguirse dentro de la denominación genérica de intereses del precepto referido y debe admitirse la inscripción de la cláusula en que se establecen los intereses moratorios y la suma garantizada para responder de los mismos, que en nada transgrede ni la letra ni el espíritu de la disposición citada. Que la cláusula contiene implícitamente un tope de tipo a aplicar para los intereses moratorios. Tal tope limita la responsabilidad por intereses moratorios a 1.980.000 pesetas, por lo que actúa como una hipoteca de seguridad de las de máximo. Que de esta manera, se aseguran los intereses moratorios de manera diferenciada y constituyendose hipoteca de manera expresa, observandose debidamente el principio de especialidad, por lo que se debería proceder a su inscripción. Que la cláusula novena de la escritura es confirmación las Resoluciones de 23 de febrero, 8, 11, 12 y 13 de marzo, 1 y 2 de abril y 16 y 17 de diciembre de 1996. Que a la vista de lo anterior se debe proceder a la inscripción de las cláusulas sexta y novena. 2.º Que la cláusula octava prevé el vencimiento anticipado del contrato. Que se recurre la no inscripción de las letras c), d), e) y g) de dicha cláusula. Que en cuanto a la letra c) relativa al vencimiento anticipado por incumplimiento de la obligación de pagar contribuiciones y primas de la póliza de seguro, que no se inscribe por no estar garantizada con hipoteca, en la cláusula novena al establecer la garantía hipotecaria se dice que «en garantía del principal del préstamo... y de una cantidad máxima de quinientas mil pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, la parte prestataria constituya hipoteca. Que, por tanto, debe procederse a la inscripción de la garantía hipotecaria (cláusula novena) y en consecuencia, a la inscripción de la letra c) de la cláusula octava, en relación con la letra d). Que por lo que se refiere a la obligación del pago de las primas de seguro, según lo establecido en la estipulación decimocuarta, hay que señalar que la trascendencia real del pacto sobre la obligación de asegurar es clara, pues según el artículo 102.2 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca se extiende a las «indemnizaciones concedidas o debidas al propietario», por lo que el impago de la prima o la rescisión del contrato de seguro dará lugar a una disminución de la garantía y a la consecuente aplicación del artículo 1129 del Código Civil, precepto al que la doctrina y la Dirección General de los Registros y del Notariado reconoce efectos reales. En este sentido se cita la Resolución de 22 de julio de 1996. Que como lo que se establece en la cláusula novena de la escritura es una cantidad por la que responde la finca en garantía del pago de, entre otros supuestos, las primas de seguro, debe procederse a inscribir dicha cláusula, así como la octava letra.c. 3.º Que no se inscribe la cláusula d) de la cláusula octava. Que los motivos del Sr. Registrador que se recogen en otras notas de calificación a estipulaciones semejantes, entre las cuales se encuentra el que no se garantizan con hipoteca, hay que remitirse a lo expuesto en lo relativo a la cláusula novena. Que, en primer lugar, hay que tener en cuenta que una hipoteca legal tácita convierte en segunda hipoteca la voluntaria, que garantiza el préstamo, por lo que dicha garantía podría verse menoscabada (Resoluciones de 9 de febrero, 18 de mayo, 23 y 26 de octubre 1987, 22 de noviembre de 1988 y 1 de junio de 1989, entre otras). Dicha circunstancia justifica plenamente su inscripción. Que, por otra parte la cláusula d) se refiere de modo diáfano a las contribuciones territoriales, cualquiera que sea su actual denominación, que gozan de preferencia sobre el derecho de hipoteca inscrito, a tenor del artículo 1.923 del Código Civil, sin que exista indeterminación. Que en este punto hay que señalar lo que dice la Resolución de 22 de julio de 1966. Que se debe proceder a la inscripción, dado el interés legítimo de asegurar erga omnes el pago de las contribuciones e impuestos que gravan la finca. Que la hipoteca legal tácita del artículo 194 de al Ley Hipotecaria se extiende a la anualidad corriente y a la última vencida. Que en este sentido se citan las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 4. Que en cuanto al apartado e) de la cláusula octava, la posibilidad de vencimiento anticipado por deterioro es consecuencia del artículo 1129.3 del Código Civil. Que tal posibilidad ha de tener efectos reales, pese a la dicción del citado artículo, que habla de deudor y no de tercer poseedor. Que las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 reconocen efectos reales al artículo 1129 del Código Civil, citándose además otros preceptos como el artículo 205 del Código de Comercio y 5.3 de la Ley del Mercado Hipotecario. Que en la cláusula no inscrita se establece expresamente, de acuerdo con la legislación citada, la posibilidad de enervar el vencimiento anticipado reponiendo la garantía. 5. Que en lo que se refiere al apartado g) de la cláusula octava, hay que remitirse a lo expuesto para la cláusula decimoquinta. 6. Que en cuanto a la cláusula novena, referente a la hipoteca se debe proceder a su inscripción íntegra, pues se respeta el principio de especialidad, especificándose la responsabilidad por cada partida, a tenor de lo dicho anteriormente, procediéndose igualmente a la inscripción de la total responsabilidad. 7. Que en cuanto a la cláusula undécima se reconoce la no inscripción del apartado c). Que la posibilidad de pactar la administración y posesión interna de la finca se recoge en el artículo 131.6.ª de la Ley Hipotecaria. Por ello la posibilidad de percibir rentas vencidas y no satisfechas por parte del actor, dependerá de la existencia del pacto en ese sentido. Que tampoco cabe duda acerca de los efectos reales del pacto referido, pues necesariamente ha de afectar al hipotecante y a cualquier otro propietario posterior, así como a los eventuales cesionarios del crédito hipotecario. En este sentido se señalan las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 8. Que en lo que concierne a la cláusula decimoquinta, la fórmula de la misma viene sugerida por la Resolución de 27 de enero de 1986, y tomada del artículo 219 del Reglamento Hipotecario, que precisamente extiende la acción de devastación del artículo 117 del mismo texto legal, al arrendamiento. Que la Circular 19 del Colegio de Registrador señala que mientras no se consolide la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General relativa a la purga de arrendamientos posteriores en caso de ejecución de hipoteca, se considera admisible someter al contrato de arrendamiento posterior a límites razonables. Que la más reciente Resolución de 22 de julio de 1996, en su fundamento de Derecho 3.º, se ha pronunciado expresamente a favor de la inscripción de la citada estipulación. 9. Que en lo que se refiere a la cláusula decimosexta, se considera que su inscripción no es innecesaria, pues la valoración de los bienes con arreglo a las disposiciones que se citan depende la posibilidad de titulización del préstamo, tal como señala el artículo 5, párrafo 2.º de la Ley 2/1981, de Mercado Hipotecario.

IV

El Registrador, en defensa de la nota, informó: Que habiendo sido extendida nota de despacho, al amparo del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, que autoriza 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, lo procedente, en este caso, hubiera sido presentar de nuevo el título para la extensión en forma de la nota de calificación, por lo que se entiende que no es posible el recurso dada la inexistencia de calificación. Que no obstante, en aras del principio de economía procesal, se pasa a exponer los motivos de la dene-

gación junto con el informe: 1. Intereses moratorios: cláusulas sexta y novena. Que en lo referente a la cláusula sexta no se cuestiona su licitud (artículos 316 y 317 del Código de Comercio), lo que ocurre es que no han sido objeto de inscripción al no inscribirse la cobertura hipotecaria de los mismos en la cláusula novena. Que la razón está en los artículos 114, 115 y 146 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario. Que las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996 lo que hacen es declarar que, existiendo cláusula de interés variable, las cantidades pactadas para responder de los intereses remuneratorios y de demora en la escritura calificada reúnen los requisitos exigidos por la Dirección General para este tipo de cláusulas, en cuanto han de ser construidas al modo de «hipotecas de máximo». Que, más aún, dichas Resoluciones no contradicen las de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996. Que la Dirección General sostiene respecto del límite de responsabilidad por razón de intereses, tanto ordinarios como de demora, que no puede exceder de las cinco anualidades previstas en el artículo 114 de al Ley Hipotecaria, que se refiere a los intereses ordinarios, únicos previstos en la misma, debiendo a estos solos efectos, por tratarse de obligaciones de distinta naturaleza, ser computados conjuntamente. Que, por último, se ha de señalar que cuando los intereses de demora no caben en ese tope máximo legalmente permitido no existe otra solución de lege lata que denegarlos íntegramente. 2. Vencimiento anticipado por impago de primas de seguro. Que no estando garantizada por hipoteca dicha cláusula y no siendo susceptible de ello por tratarse de una obligación accesoria que queda fuera de la cobertura hipotecaria, la cual sólo alcanza frente a terceros al capital, intereses y costas y gastos judiciales, al ser la hipoteca un derecho de realización de un valor típico y de constitución registral, carece de sentido su inscripción al no poder originar su incumplimiento el ejercicio de la acción real derivada del derecho inscrito, como título ejecutivo por las cantidades que constan específicamente determinadas en el Registro (artículos 12. 105, 114 y 115 de la Ley Hipotecaria y demás relativas a la ejecución). Vencimiento anticipado por falta de pago de contribuciones. Que los motivos de denegación son tres: 1.º Por tratarse de una conducta independiente del cumplimiento de la obligación garantizada; 2.º Por no reunir los requisitos previstos para la acción de devastación (artículo 117 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 1129-3.º del Código Civil y 219-2.º del Reglamento Hipotecario); y 3.º Sobre todo, por poder alterar el orden de prelación de los créditos que es de orden público (artículos 1923 del Código Civil, 194 de la Ley Hipotecaria y 73 de la Ley General Tributaria). Que es tal generalidad y amplitud de los términos usados por el apartado d) que cabría incluir desde el recibo de la basura o del agua hasta el IBI, pasando por una contribución especial (Resolución de 22 de julio de 1996). No obstante, además de ser el término «perjuicio» excesivamente amplio, lo cierto es que un pacto de tal naturaleza podría en la práctica alterar el orden o prelación de los créditos cuya regulación es de orden público. Disminución del valor de la finca. Que se denegó la inscripción de dicha cláusula de vencimiento anticipado por no reunir los requisitos de la acción de devastación contenidos en los artículos 117 de la Ley Hipotecaria, 219 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 1129-3.º del Código Civil y 5.3 de la Ley de Mercado Hipotecario y la Resolución de 26 de diciembre de 1990. Que se considera que no basta acreditar cualquier disminución en el valor de la finca para provocar el vencimiento de la obligación garantizada, sino que ha de tratarse de una disminución en el valor «en cambio» de la finca hipotecada ocasionada por la conducta del dueño de la finca para ejercitar la acción de devastación, tendente a que el Juez determine lo que considere más conveniente, incluso el vencimiento del crédito, sin que este se produzca automáticamente dando lugar a la ejecución de la garantía. Apartado g) de la cláusula octava. Que su denegación es evidente al remitirse a la cláusula decimoquinta que contempla obligaciones personales de muy variada especie (artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51 Regla 7.ª y 353.3 del Reglamento Hipotecario). 3. Cláusula de Constitución de hipoteca. Que examinada la cuestión relativa a los intereses de demora y su garantía, hay que centrarse ahora en la cantidad fijada para responder de primas de seguro, contribuciones, etc. La estipulación novena prevé que la hipoteca responde asimismo del pago de la cantidad máxima de 500.000 pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad. Que son dos las razones de la denegación: En primer lugar, por englobarse en una misma cantidad obligaciones de muy variada naturaleza y procedencia (artículo 112 de la Ley Hipotecaria), en segundo lugar, y esto también sirve para los intereses moratorios, porque se entiende que estas obligaciones accesorias al crédito garantizado no son susceptibles de hipoteca (artículos 1861 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria), y ello por tratarse de hipoteca de un derecho real típico de realización de valor que no garantiza más obligaciones accesorias al préstamo, obligación principal en cuya seguridad se constituye, que aquellas que específicamente permite la Ley. Que se ha dicho que estas cantidades pueden resultar garantizadas bajo la forma de hipoteca de máximo. Pero este razonamiento es erróneo, en primer lugar, porque no son susceptibles de ser garantizadas con hipoteca (artículos 1.851 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria), ya que la garantía hipotecaria sólo se extiende, tratándose de obligaciones accesorias a la obligación principal, a las específicamente contempladas en la Ley Hipotecaria: intereses, costas y gastos de ejecución. En segundo lugar, porque cuando la jurisprudencia, con relación a la garantía por costas y gastos, ha hablado de hipoteca de máximo lo ha dicho en sentido amplio, no en el sentido estricto de considerarlas como tales hipotecas independientes de las que garantiza la obligación principal, sino que ha venido a decir que funciona como hipoteca de máximo al desconocerse su importe ab initio, por lo que la Ley permite fijar una cantidad máxima para responder por este concepto, pero sin que se afirme en ningún caso que sean auténticas hipotecas de máximo, Y en tercer lugar, porque la extensión de la hipoteca a tales cantidades se configuren como hipotecas de máximo o no, sólo podrá tener lugar cuando una ley, modificando la regulación contenida en la Ley Hipotecaria, lo autorice. Que es que el derecho de hipoteca en su constitución registral se encuentra sujeto a una estricta tipicidad legal por intervenir razones de orden público. Esto se manifiesta de modo eminente en la ejecución. Por ello, tratar de coincidir supuestas hipotecas de máximo al modelo o tipo legal excede de la autonomía de la voluntad al intervenir razones de orden público, en aras del fomento del tráfico y el crédito territorial. Que, en resumen, cuando el artículo 1861 del Código Civil o el 105 de la Ley Hipotecaria dispone que la hipoteca se puede constituir en garantía de toda clase de obligaciones, se ha de entender que se refiere a toda clase de obligaciones principales, aunque puedan ser con causa accesoria (el aval), conforme a una interpretación lógica y sistemática de ambos preceptos (artículo 3 del Código Civil). 4. Facultades de Administración de la finca hipotecada. Que se ha inscrito, salvo el párrafo que va desde «así» hasta el final: «administración». Que respecto a la facultad de cobrar rentas vencidas y las que vayan venciendo, se considera justificado lo alegado por el recurrente, no así lo que queda del párrafo por no ajustarse a los términos de la regla 6.º del artículo 131 de al Ley Hipotecaria. 5. Seguro de daños (cláusula decimocuarta). Que se entiende que se trata de una obligación personal (artículo 98 de la Ley Hipotecaria y concordantes), cuyo cumplimiento no puede originar la ejecución de la garantía por el ejercicio de la acción real en perjuicio de tercero, sino solamente, de haber sido pactado, el ejercicio de la acción personal derivada del contrato por el procedimiento declarativo que corresponde, y ello no sólo por no estar garantizada esta obligación con la hipoteca en el caso concreto, sino porque tampoco puede estarlo con carácter general al estar limitada la responsabilidad hipotecaria de la finca a las cantidades previstas específicamente en la Ley Hipotecaria, por ser la hipoteca un derecho real de garantía de realización de valor típico y de constitución registral, de modo que el Juez no debe despachar ejecución más que por las cantidades no solo «previstas» sino «permitidas» por la Ley Hipotecaria 6. Obligación de no arrendar. El párrafo recurrido ha sido inscrito. 7. Valoración conforme a la legislación de mercado hipotecario. Que se considera que no es necesario el reflejo registral de tal cláusula, por cuanto si se examinan los distintos tipos de emisión de títulos hipotecarios se ve que con relación a las cédulas hipotecarias, al estar garantizadas con todas las hipotecas que consten inscritas a favor de la entidad emisora (artículo 12 de la Ley de Mercado Hipotecario), no hay necesidad de hacer referencia a la tasación en el asiento; por lo que se refiere a los bonos y a las participaciones, al garantizarse los primeros con créditos hipotecarios especialmente afectados y al representar, los segundos, una participación en un determinado crédito hipotecario (artículos 13 de la Ley de Mercado Hipotecario y 61.2 del Real Decreto de 17 de marzo de 1982), será en el momento de la puesta en circulación de los títulos cuando haya de comprobarse la legalidad de la emisión (sobre la nota en las emisiones de bonos: artículos 13, párrafo 2.º de al Ley del Mercado Hipotecario, 5.º del Real Decreto y 64 último párrafo que regula la nota registral para las participaciones hipotecarias), pero no ahora, cuando es muy probable que no sirvan de cobertura a ninguna emisión en toda la vida del préstamo. Se trata de limpiar los asientos de pactos inútiles; por todo ello, se entiende innecesaria toda referencia a la legislación especial del Mercado Hipotecario.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León declaró inadmisible el recurso gubernativo interpuesto, fundándose en la firmeza del procedimiento, que el recurso gubernativo se refiere o presupone al

existencia de una verdadera calificación registral, en el propio sentido jurídico que recoge la Ley y el Reglamento Hipotecario, sin que pueda abarcar el referido medio la impugnación de las simples notas de despacho que contempla el artículo 434 del Reglamento Hipotecario (Resoluciones de 8 de noviembre de 1993 y 18 de abril e 1994).

VI

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en el presente caso se ha producido una verdadera calificación porque el documento presentado a inscripción ha resultado inscrito en parte. Que según los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 del Reglamento Hipotecario, el, recurso gubernativo cabe únicamente contra la calificación del título, pero no dice que deba dirigirse contra la nota de calificación o contra la nota de despacho. Que el recurso ha de interponerse contra el asiento realizado, según reiterada jurisprudencia, entre otra, la Resolución de 11 de noviembre de 1970.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1127, 1129.3.º y 1923.1.º y 2.º del Código Civil; 12, 66, 114, 117 y 131.6.ª de la Ley Hipotecaria; 51, 113, 115, 117, 127 y 429 del Reglamento Hipotecario; 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario; y 28.2 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 14 de marzo de 2000; y las Resoluciones de 4 de julio de 1984, 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990, 14 de enero de 1991, 24 de abril de 1992 (ésta publicada sólo en el «Boletín Oficial de Estado» de 25 de mayo del mismo año), 8 de noviembre de 1993, 2 de octubre de 1998, 18 de diciembre de 1999, 14 y 17 de marzo, 12, 13, 14, 16 y 17 de junio y 4, 5, 6, 7, 10, 11 y 12 de julio de 2000.

1. En el presente expediente, el auto apelado se limita a declarar la inadmisibilidad del recurso contra la nota del Registrador, al considerarla como nota de despacho, que por sí no abre la posibilidad de recurso mientras no se extienda una auténtica nota de calificación. Pero debe advertirse que el Registrador, después de despachar el título, no se limitó a consignar en él, con las circunstancias exigidas, el asiento practicado, sino que especifica los extremos del título a los que no se extiende el asiento «por carecer de transcendencia real, de acuerdo con el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario».

Cuando la calificación del Registrador sea desfavorable nada impide (antes bien, sería más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento) que la nota en la que se consignen los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida exprese también la íntegra motivación de los mismos (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario), con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa la calificación (y aunque para ello deba extenderse dicha nota de calificación en un documento aparte expedido por el Registrador, en el que se identifique debidamente el título a que se refiere y se contenga, además de los defectos observados, la expresa indicación del procedimiento y plazo para interponer el recurso, como ha admitido este Centro Directivo —cfr., por todas, la Resolución de 2 de octubre de 1998—), a lo que no se oponen las normas aplicables —cfr. artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 113, 115, 117 y 429 del Reglamento Hipotecario—. Es indudable que, de este modo, quedarían incrementadas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso (sin esperar al momento en que, conforme al artículo 115 del Reglamento Hipotecario, emita el correspondiente informe, el cual, desde este punto de vista, habría de ser meramente complementario —si no reiteración, en esencia— de la motivación jurídica contenida en la nota de calificación).

Las consideraciones que anteceden no se oponen a que, en el presente caso —y contra lo decidido en el Auto apelado— deba estimarse, conforme a la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990, 14 de enero de 1991 y 24 de abril de 1992), que existe nota de calificación y contra ella procede el recurso gubernativo.

2. En el caso debatido se plantean cuestiones idénticas, la mayoría de ellas, a otras resueltas por este Centro Directivo en que el Registrador y el recurrente eran los mismos (cfr. las Resoluciones de 12, 13, 14, 16 y 17 de junio y 4, 5, 6, 7, 10, 11 y 12 de julio de 2000), por lo que razones de economía de procedimiento aconsejan entrar ahora en las cuestiones de fondo, conforme a la petición del recurrente.

3. El primero de los extremos que es preciso abordar es el relativo 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, según resulta del informe del Registrador, se basa en la consideración de 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, es decir cinco anualidades de intereses ordinarios.

El defecto no puede ser confirmado. La doctrina de esta Dirección General, contenida en las 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 establecida 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 le Resolución de 18 de diciembre de 1999 -y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo de 2000, entre otras posteriores- no pretende afirmar 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 segundo lugar, debe admitirse también la inscripción de la estipulación por la que se conviene que la falta de pago de la prima de seguro opere como causa de vencimiento anticipado de la obligación de devolver el préstamo. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996), cabe inscribir como causas de vencimiento anticipado el impago de aquellas obligaciones que sigan a la cosa y que, como las primas de seguro, en cuanto crédito privilegiado (cfr. artículo 1923.2.º del Código Civil) suponen un riesgo de detrimento potencial del bien hipotecado (cfr. artículo 1129.3.º del mismo Código). Asimismo, respecto 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, cabe recordar la doctrina (cfr., por todas, la Resolución de 22 de julio de 1996) según la cual 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 en este caso 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.

Por otra parte, se debate sobre la inscripción de la cláusula por la que acuerda el vencimiento anticipado de la obligación garantizada por «falta de pago, dentro del período voluntario de cobranza, de impuestos, contribuciones, tasas o arbitrios afectantes a la finca hipotecada, siempre que dicha falta de pago perjudique al acreedor según la legislación en cada momento vigente». Este defecto debe ser confirmado, pues aunque según la doctrina sentada en las Resoluciones citadas en este mismo fundamento de derecho se admita la inscripción de la cláusula de vencimiento anticipado relativa a tributos y gastos, siempre y cuando se concrete a aquéllos cuyo pago quede garantizado con un derecho de preferencia legal de cobro respecto del mismo acreedor hipotecario (cfr. artículo 1923 del Código Civil), no es ese el alcance que debe darse a la cláusula debatida, en tanto en cuanto se incluyen en ésta conceptos que, pudiendo comportar un genérico perjuicio al acreedor, no implican menoscabo alguno del crédito hipotecario de que se trata.

5. Tampoco puede ser confirmado el defecto por el que se rechaza la inscripción del vencimiento anticipado de la deuda en el caso de que en la finca hipotecada ocurra un siniestro que disminuya el valor de la misma 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. Este Centro Directivo ha admitido no sólo la modulación por vía de pacto anticipado que establece el artículo 1129.3.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 producidos 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 (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. En relación con la cláusula undécima, relativa a los procedimientos judiciales de ejecución de la hipoteca, el Registrador rechaza, en la nota de calificación, la inscripción del párrafo por el que se faculta a la entidad acreedora para «... cobrar las rentas vencidas y las que vayan venciendo, y con derecho asimismo a la percepción de honorarios, pudiendo delegar en terceros las funciones de esta administración»; si bien, en su informe, admite la inscripción respecto de la facultad de cobrar las rentas vencidas y las que vayan venciendo, pero no el resto de dicho párrafo. Es cierto que según el artículo 131.6.ª de la Ley Hipotecaria, cuando se le haya conferido la administración o posesión interina, el acreedor percibirá «las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos y rentas posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija y después su propio crédito»; y que, por las peculiaridades de dicho procedimiento, las normas por las que se rige han de ser de interpretación estricta, de modo que no podrán imponerse más cargas económicas que las previstas en tal regla imperativa (a diferencia del premio de administración que puede pactarse para el juicio ejecutivo ordinario, conforme a los artículos 1522 y 1530 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En cambio, ningún reparo cabe oponer al pacto que permite delegar las funciones de dicha administración, en tanto en cuanto no contradice la necesaria atribución de tal función al acreedor ni la responsabilidad que a éste pueda exigir el Juez.

7. Respecto de la estipulación decimoquinta, según afirma el Registrador en su preceptivo informe, ha sido inscrito el párrafo al que se refiere el recurrente, en cuanto a la obligación de no arrendar el inmueble por renta inferior al quince por ciento del valor fijado para subasta (como admitió la Resolución de 22 de julio de 1996), y por ello es inscribible el pacto de que establece como causa de vencimiento anticipado de la deuda garantizada el incumplimiento de dicha obligación.

8. Por último se plantea si procede o no 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 establece determinados límites 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 la tasación previa de las fincas hipotecadas, con los requisitos que reglamentariamente se establezcan. Esa tasación es 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, establece que se harán constar en la escritura de constitución de hipoteca y en la inscripción registral de la misma. Ahora bien, si esa constancia viene reglamentariamente impuesta, lo es sobre la base de su acreditación mediante el certificado de los servicios correspondiente, según establece la propia norma, 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 y revocar el auto apelado, en cuanto a la inadmisibilidad de dicho recurso, así como la nota de calificación en los extremos referidos en los precedentes fundamentos de derecho números 3, 5, 7 y parte de los contemplados en los números 4 y 6, y desestimarlo, confirmando la nota, respecto del extremo restante de los mencionados en dichos fundamentos de derecho 4.º y 6.º y el fundamento 8, en los términos que resultan de las consideraciones contenidas en todos ellos.

Madrid, 22 de marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

8813 *RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Alsina Pîñol, contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental, número 15, de Barcelona, don José Manuel García García a inscribir una escritura de sucesión de usufructo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Alsina Pîñol, contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental, número 15, de Barcelona, don José Manuel García García a inscribir una escritura de sucesión de usufructo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 12 de diciembre de 1997, ante don José Javier Cuevas Castaño, Notario de Barcelona, don Enrique Alsina Piñol otorga escritura de sucesión de usufructo en la que expone: 1. Que mediante escritura autorizada en Barcelona por el Notario don José Alicarte Domingo, el 20 de mayo de 1993, se procedió a la aceptación y adjudicación de la herencia de su esposa, doña María Eulalia C.C. quien había otorgado testamento, con fecha 19 de febrero de 1992. 2. Que entre las disposiciones testamentarias de la causante figura, entre otras, la siguiente: «Lega a su esposo el, usufructo vitalicio de todos sus bienes, derechos y acciones, relevándole de prestar fianza e inventario». 3. Que entre los bienes inventariados en la escritura de herencia, pertenecientes a la causante a su fallecimiento, se relacionó la nuda propiedad de dos fincas urbanas, una de ellas, la registral 4032-N inscrita en el Registro de la Propiedad número 15, de Barcelona. 4. Que al tiempo del fallecimiento de la causante, el usufructo sobre dichas fincas correspondía a doña E.C.M., madre de la causante. 5. Que la usufructuaria citada, ha fallecido con fecha 9 de noviembre de 1997. 6. Que como consecuencia, considera el señor compareciente que, por razón del indicado fallecimiento de la usufructuaria, le corresponde de modo sucesivo a aquélla, el usufructo vitalicio de las dos fincas antes relacionadas, por ostentar ese derecho con carácter previo o anterior a dicho fallecimiento, en virtud del legado ordenado a su favor por su esposa, del que se hizo adjudicación en la escritura de herencia de la misma. 7. Que por tratarse de un legado de usufructo universal, el compareciente tiene derecho a tomar por sí la posesión del mismo, por aplicación del artículo 222 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña. Que expuesto lo que antecede, el compareciente ejecuta el antes indicado legado de usufructo vitalicio y solicita del Sr. Registrador de la Propiedad correspondiente: 1.º Que se haga constar el fallecimiento de la anterior usufructuaria y 2.º Que se inscriba a su favor el usufructo vitalicio de las dos fincas referidas.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 15 fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento —escritura otorgada en Barcelona el 12 de diciembre de 1997, ante su Notario don José Javier Cuevas Castaño, número de su protocolo 4737 al que se acompaña la escritura número de protocolo 2268 de fecha 20 de mayo de 1993, autorizada por el Notario de esta ciudad, José Alicarte Domingo, ya inscrita, y vistos los artículos 17, 18, 19, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y sus correspondientes del Reglamento, conforme a los mismos no puede procederse a su inscripción por el siguiente obstáculo registral que constituye defecto subsanable. Contar la finca inscrita en pleno dominio a favor de don J. A. C., en méritos de los títulos que luego se dirán. Subsanación: Se precisa la ratificación del documento que antecede realizada por don J. A. C. y su consentimiento a la inscripción del mismo. Resulta del Registro que el nombrado don J.A.C. adquirió el total domino de la finca de que se trata, por los títulos siguientes. Originariamente la finca 4032-N se hallaba inscrita a favor de doña E. C. M., según la inscripción 1.ª de la finca número 15311 al folio 228 del tomo y libro 579 de Gracia. La nombrada doña E. C. M., dueña de toda la finca, vendió la nuda propiedad, reservándose para ella el usufructo vitalicio, a doña M. E. C. C., en escritura de fecha 28 de noviembre 1985, Notario Sr. García Ramos, inscripción 1.ª de la finca 4032-N al folio 145 del tomo y libro 57 de Gracia/B. De la inscripción 2.ª de la finca 4032-N, resulta: Doña M. E. C. C., nudo propietaria, falleció el 29 de diciembre 1992, con testamento, de fecha 19 de febrero 1992, Notario de Barcelona, don José de Torres Giménez, en el que legó el usufructo vitalicio de todos sus bienes a su esposo don E.A.P. E instituyó herederos a sus tres hijos M. E., N.