

actuación de la garantía constituida, los intereses sólo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales y pactados, pero nunca englobados en el capital. Así resulta claramente del principio registral de especialidad que en el ámbito del derecho real de hipoteca impone la determinación separada de las responsabilidades a que queda afecto el bien por principal y por intereses (vid. arts. 12 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), diferenciación que en el momento de la ejecución determina (vid. art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que el acreedor no puede pretender el cobro del eventual exceso de los intereses devengados sobre los garantizados –dejando a salvo la posibilidad que para el caso de ser propietario del bien hipotecado el propio deudor prevé el artículo 692.1 párrafo segundo– con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa. Y así lo impone igualmente el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, establecida en el art. 114 de la Ley Hipotecaria, si bien ésta última, tiene precisamente en el ámbito de la hipoteca inversa (figura, como hemos dicho, de contornos semejantes a la que ahora enjuiciamos), la excepción prevista actualmente –aunque no en el momento de la calificación impugnada– en el apartado 6 de la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

Es decir, lo que no cabe es que la hipoteca asegure (en perjuicio de tercero), intereses por plazo superior a cinco años (fuera de la excepción legal prevista expresamente para las hipotecas inversas), ni que pueda rebasarse este límite englobando los intereses en el capital (Vid. Resoluciones de 19 de enero y 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo de 1996 y 22 de abril de 1997, entre otras), cuestiones ambas que están perfectamente respetadas en la cláusula once de constitución de la hipoteca que por eso debe ser inscrita.

Sin embargo carece de trascendencia real el contenido de la cláusula tres párrafo cuatro, razón por la cual no debe acceder al Registro, sin que se prejuzgue ahora, si, en el plano obligacional, es lícito el pacto de anatocismo.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los fundamentos 1, 2 y apartados segundo y tercero del fundamento 5, quedando revocada en esos términos la nota de calificación, desestimándolo en cuanto a los defectos a que se refieren los fundamentos 3, 4 y el último apartado del fundamento 5 que de esa forma quedan confirmados.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de marzo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6766

*RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Mercado de Frutos, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cuéllar, a suspender la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Mercado de Frutos, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar (Segovia), doña Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada el 18 de mayo de 2007, ante el Notario de Cuéllar doña Blanca Bachiller Garzo, el Ayuntamiento de Samboal procedió a la enajenación de una parcela en subasta pública, y al quedar desierta la misma, se adjudicó por venta directa a don José Mercado de Frutos.

#### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho. Primero: El 24-9-2007 fue presentado en este Registro el documento de referencia autorizado por el Notario Blanca Bachiller Garzo con número de protocolo 901/07. Segundo: En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos jurídicos. Primero: Conforme señala el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria de

los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden la inscripción solicitada: Se trata el presente supuesto calificado de una escritura de venta directa de un bien patrimonial por parte del Ayuntamiento titular del mismo a un particular tras la celebración de una previa subasta, con Decreto de Dación de cuentas a la Diputación Provincial al amparo art. 109 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, para la venta de dicho inmueble mediante subasta pública, al no exceder su valoración del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto municipal. Se incorpora a la presente escritura: –Certificación del acuerdo de pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de septiembre de 2004, de enajenar directamente la finca tras previa subasta que se indica quedó desierta.–Certificado expedido por doña Alicia Martín Pérez como secretario del Ayuntamiento de Samboal con el visto bueno del Alcalde don José Carlos Martín Cuesta de fecha 9 de septiembre de 2006, del que resulta el acuerdo de pleno de 30 de septiembre de 2004 de adjudicar en la forma de venta directa una vez celebrada subasta pública de la que resultó desierta, la parcela ahora transmitida por el precio de 3.860,02 euros a José de Mercado de Frutos.–Informe de de Intervención suscrito por don Andrés Victoria Romo de fecha 2 de diciembre de 2102, –Oficio de inserción en el B.O.P. del anuncio de la Subasta y copia del B.O.E. donde se publicó Decreto de dación de Cuenta a la Diputación Provincial de Segovia, suscrito por el secretario General el 30 de junio de 2003, referido al acuerdo de enajenación por subasta pública de cuatro parcelas municipales, incluida la ahora interesada. A la vista de la documentación presentada, y a la vista de la legislación aplicable al presente supuesto de hecho y a la jurisprudencia y doctrina legal vigente sobre la materia, se deniega la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de derechos: 1. De conformidad Art. 80 del Real Decreto legislativo 781/1986, Art. 112 del R. 172/1986, Jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencias de 28 de febrero de 1997 y de 5 de marzo de 1997, y doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado, entre otras en resoluciones de 2 de febrero de 2004 y la más reciente y acorde con el presente supuesto de hecho de 3 de enero de 2005; la enajenación de los bienes patrimoniales de las Entidades locales debe realizarse mediante subasta pública. 2. En el presente supuesto de hecho, no se produce dicha enajenación mediante subasta pública, sino mediante adjudicación directa vulnerando la legislación vigente reseñada. La Resolución de 3 de enero de 2005, es directamente aplicable al presente supuesto de hecho, puesto que también en el caso debatido en ella, había habido una previa subasta desierta tras cual el Ayuntamiento procedió a la adjudicación directa del bien subastado, tal y como resulta del Fundamento de Derecho 1 de la citada resolución. 3. Según resulta de la citada resolución, de los preceptos citados, Art. 80 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, y del art. 112 párrafo segundo del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Entidades Locales, y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esta regla general. Argumenta la propia Dirección General que no sólo la interpretación literal de aquellos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de la norma. La finalidad no es otra, sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación de las Entidades Locales, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evita la desvalorización de los bienes de los Entes públicos. 4. Se puede plantear en este punto la posibilidad de entender aplicable a las enajenaciones de las Entidades Locales con carácter supletorio el régimen previsto en la ley 33/2003 de patrimonio de las Administraciones públicas, en sus artículos 136 a 145 para el supuesto de subastas desiertas. A éste respecto también se ha pronunciado la Dirección General en la citada resolución al establecer que el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente dichos preceptos a la enajenación de bienes de las Entidades Locales al no relacionar estos artículos en la DF-2 que recoge la legislación supletoria de la Administración Local. Pero a mayores indicar, que aún cuando dicha legislación pudiera entenderse aplicable con carácter supletorio a las enajenaciones de bienes de las Entidades Locales, no se cumplen en el presente supuesto los requisitos exigidos para permitir la enajenación directa tras previa subasta desierta, puesto que dicha legislación no estaba vigente al tiempo de la celebración de la subasta; conforme al Art. 137 de la citada ley 33/2003, dicha enajenación directa debe verificarse en el plazo de un año tras la última subasta declarada desierta, y en las mismas condiciones de la subasta (como requisito necesario para garantizar la validez y actualidad al tiempo de la enajenación directa, de las condiciones de valoración aplicadas a la subasta), mientras que en el presente supuesto ya que el acuerdo de enajenación directa es de fecha 30 de septiembre de 2004, esto es más de un año des-

pués de la subasta celebrada. 5. En cuanto a la existencia y contenido del Decreto de Dación de cuentas de la enajenación realizada a la Diputación Provincial de 30 de junio de 2003, el mismo es anterior a la enajenación directa aquí documentada, y se refiere a la tramitación de un expediente para la venta de Parcelas municipales en pública subasta por lo que tampoco puede entenderse cumplido el requisito del art. 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Tercera: Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación; Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad de Cuellar, Acuerda: Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos. No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al tiempo de la presentación. Recursos: Contra la presente calificación cabe solicitar calificación sustitutiva en el plazo de 15 días hábiles desde la fecha de recepción, de conformidad artículo 19 bis L.H. y en la forma prevista en el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto; recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de 1 mes desde su recepción, de conformidad art. 326 y siguientes Ley Hipotecaria, o bien recurso judicial ante el Juzgado de 1.ª Instancia competente en el plazo de 2 meses desde su recepción de conformidad art. 324 y siguientes Ley Hipotecaria. Nota: Se recuerda que los documentos complementarios a aportar deberán ser siempre originales, y deberán venir acompañados de la presente notificación para la más rápida localización de la documentación interesada. Cuellar, cinco de octubre del año dos mil siete. El Registrador. Firma ilegible».

### III

Don José Mercado de Frutos interpone recurso contra la anterior nota de calificación, con fecha 18 de octubre de 2007, en base a los siguientes argumentos: El artículo 80 del Real Decreto Legislativo 78/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local dispone que las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública de forma general. Posteriormente el artículo 120.6 preceptúa que la contratación directa podrá acordarse en los casos en que no llegaran a adjudicarse los bienes de la Corporación por falta de licitadores en la subasta pública. El asunto objeto de este recurso es el contemplado en los artículos anteriores. En la forma que dicta la ley y cumpliendo todos los requisitos por parte de la Corporación Local se sacó la finca a subasta, quedando ésta desierta y pudiendo por tanto acordarse la contratación directa. En este caso el interés general ha incentivado a la Corporación a continuar con el procedimiento de contratación directa ante la falta de licitadores. En cuanto a la dación de cuentas se hizo en el momento de la subasta, y la Diputación Provincial de Segovia autorizó para la posterior contratación directa, por lo que no fue necesario volver a pedirla, extremo que se deriva del artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales. Se acompaña también cita de jurisprudencia –sin fecha– de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, sección Cuarta, que considera que las Corporaciones Locales pueden acudir a la utilización excepcional de la contratación directa en los supuestos contemplados en el artículo 120 del citado Texto Refundido, que autoriza la contratación directa cuando habiendo sido adjudicado el contrato por subasta o concurso, el adjudicatario no cumpliera con las condiciones necesarias para llevar a cabo la formalización del contrato, y siempre que se acuerde con sujeción a las mismas condiciones y precio no superiores al anunciado.

### IV

La Registradora emitió informe el día 6 de noviembre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 80 y 120 del Real Decreto Legislativo 78/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; artículo 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de julio de 2004, 3 de enero de 2005, 18 de mayo de 2005, 13 de marzo de 2007, y 27 de octubre de 2007.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de compraventa de un bien patrimonial municipal, por la que el Ayuntamiento adjudica directamente el bien al recurrente, ante la falta de licitadores en la subasta pública.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los vistos) que el registrador ha de calificar negativamente los documentos administrativos cuando estén desligados plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. El registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, que sea ostensible la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, que sea ostensible requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. Cuestión distinta es que el registrador pueda valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vedada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública.

3. Cuestión distinta es que sin discutir el procedimiento elegido, éste claramente no se haya desarrollado conforme a las prescripciones legales. Esto es lo que ha ocurrido en el caso debatido, en el que habiéndose optado por el régimen de subasta pública, se termina transmitiendo el bien por adjudicación directa, cuando las normas no contemplan tal posibilidad.

4. Como ya señalara la Resolución de 3 de Enero de 2005, el Real Decreto Legislativo 78/1986 de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local en su artículo 80, establece que la enajenación de bienes patrimoniales sólo podrá realizarse por subasta o permuta. A mayor abundamiento, cabe señalar que el propio artículo 112 párrafo segundo del Real Decreto Legislativo 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales determina que no será necesaria subasta en los casos de enajenación de bienes patrimoniales mediante permuta en determinadas condiciones. De estos preceptos se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general. El artículo 120 Real Decreto Legislativo 78/1986, que recoge los supuestos excepcionales de adjudicación directa en la contratación en general, no es aplicable al caso, sino el más específico del 112 párrafo segundo del citado Real Decreto Legislativo 1372/1986, en sede de enajenación de bienes patrimoniales, que no admite tal excepción de la adjudicación directa.

5. No cabe tampoco aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues –además de no estar vigente en el momento de la enajenación que nos ocupa– el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la administración local al no relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración local.

6. No sólo la interpretación literal de aquéllos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de la norma. La finalidad no es otra, sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las administraciones públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos. La exigencia de pública subasta en la enajenación de bienes de las Corporaciones Locales, ha sido siempre el

criterio de este Centro Directivo (véase resoluciones citadas en los vistos).

7. En definitiva, el adquirente que pretende inscribir el inmueble por adjudicación directa, debió haber concurrido a la subasta anunciada, de manera que al haber quedado desierta la misma sólo procede la celebración de una nueva.

8. El control de la legalidad en relación a los actos inscribibles correspondiente al Registrador de la Propiedad, no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del Ayuntamiento afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral (cfr. Artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la Capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6767

*RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Seniors Money (Spain) Finance Limited, contra la negativa del registrador de la propiedad de Jávea, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por Don Javier Ortega de la Peña, en representación de la entidad Seniors Money (Spain) Finance Limited, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea Don Andrés Colorado Castellary, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

### Hechos

#### I

En escritura autorizada por el Notario de Jávea don Luis Aparicio Marbán, con fecha tres de septiembre de dos mil siete, número 2.916 de protocolo, la mercantil de nacionalidad irlandesa Seniors Money Spain concedió un préstamo a don Terence-Kennedy Meux, con la garantía hipotecaria de una vivienda unifamiliar aislada, perteneciente a la demarcación del Registro de esa ciudad.

#### II

Presentada la primera copia en el Registro de la Propiedad de Jávea, fue calificada negativamente de forma parcial, por el titular de dicho Registro Don Andrés Colorado Castellary, con nota de calificación, de la que resultan los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: No son inscribibles la obligación del reembolso cuando se formalice la venta de la finca contenida en el apartado Dos de la cláusula financiera 1, así como la letra b) de dicho apartado, ni el vencimiento del plazo hasta que el último residente nombrado deje de residir en la finca, contenido en la cláusula Nueve, y el último párrafo de la cláusula Once, por implicar una prohibición de enajenar conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Lo referente al pago anticipado y la imputación de pagos de dicho apartado, la T.A.E. de la cláusula tres, el contenido íntegro de las cláusulas 6 y 7, los cinco últimos casos de incumplimiento señalados en la cláusula ocho, el último párrafo de la cláusula 12, la cláusula 14 desde «el prestatario se compromete.» en el párrafo 1.º hasta «como si formaran (sic) parte del principal, y desde «El prestatario mantendrá la finca en buen estado.» hasta el final de la cláusula, y cláusulas 18 al final, por su carácter obligacional conforme a lo dispuesto en el artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario. Y lo referente a la capitalización de intereses, comisiones y gastos, contenido en el párrafo cuarto de la cláusula «Tres» y párrafo primero de la cláusula «Once» ya que dichos conceptos solo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales y pactados, pero nunca englobados en el capital.

Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del término de un mes a contar desde la fecha en que se reciba la notificación en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la

Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, puede también instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con el fin de que el Registrador que corresponda según dicho cuadro pueda calificar y despachar, bajo su responsabilidad, el documento referido. En Jávea, a diez de octubre de dos mil siete.—El Registrador.—Firma ilegible.

### III

Don Javier Ortega de la Peña, en representación de la mercantil Seniors Money (Spain) Finance Limited, interpuso recurso contra la anterior calificación, de acuerdo con los siguientes fundamentos de derecho: Antes de exponer de forma individualizada los argumentos que a su entender abonarían la inscripción de los pactos controvertidos, considera necesario exponer la peculiar causa propia (art. 1261 CC) de este contrato de préstamo con hipoteca: en él se proporciona a un prestatario cuyo perfil sociológico es el de persona mayor con pocos recursos económicos (cuyo patrimonio prácticamente se constriñe a su vivienda habitual) un préstamo inusual debido a su claro tinte social, pues —dicho en términos generales, el prestatario no ha de amortizar principal ni pagar intereses, entre tanto siga habitando la vivienda hipotecada: puede afirmarse sin ambages ni exageración que el banco tiene la deferencia— en atención a la no boyante situación económica del cliente—, de posponer la exigibilidad de cualquier pago derivado de la financiación (sea principal o intereses), y, por tanto, la posibilidad de ejecutar la hipoteca (lo que comportaría, que el prestatario se viera privado de su casa) a un momento en el que ya no la necesite. Seguidamente el recurrente va desgranando los argumentos contra algunos de los apartados de la nota de calificación, aceptando expresamente aquellas objeciones de la nota que no se recurren y así: 1).—En su nota de calificación, el Registrador rechaza que la venta del inmueble se configure como un supuesto de vencimiento anticipado, en los términos de la cláusula segunda de la escritura. Nuevamente ha de atenderse aquí a la peculiar causa de las financiaciones con hipoteca inversa; a saber, que el cliente pueda permanecer en su vivienda sin efectuar pago alguno de principal e intereses precisamente porque le hace falta, porque no tiene otra vivienda de residencia (ésta es la dimensión social de estas hipotecas, que quizá se pasa por alto con facilidad). Por ello, si el prestatario vende su casa (lo que, lógicamente, presupone que cuenta con otra para vivir) la entidad financiadora pueda exigirle que destine el precio de venta a pagar principal e intereses, sin esperar ya a su muerte, como en el caso precedente; es decir, dicha venta quede configurada en el contrato como supuesto de vencimiento anticipado del préstamo o crédito. Bien es cierto que la Dirección General ha venido rechazando, tradicionalmente, la venta de inmueble hipotecado como supuesto de vencimiento anticipado (por ejemplo, RRDGRN de 27 de enero de 1986); sin embargo, esa negativa siempre ha operado en el marco de préstamos y créditos «promediales», es decir, aquéllos en los que sí hay amortización de principal y pago de intereses de forma regular y continuada antes de que el prestatario fallezca, lo que no es el caso en la hipoteca que nos ocupa. Y si se centra la atención en el hecho de que la venta de su vivienda por el prestatario es un suceso incierto (no se sabe si va a suceder o no), también sería aquí de aplicación lo expuesto en el punto precedente en relación con la consideración de la obligación como condicional (art. 1125 tercer párrafo CC) y su aptitud para ser garantizada mediante hipoteca; 2).—De igual manera, la falta definitiva de residencia habitual en la vivienda hipotecada, reviste entidad suficiente como para ser considerada un supuesto de vencimiento anticipado, tal como se configura en la cláusula segunda del préstamo hipotecario. También aquí la ratio es la misma: si por la causa que fuere y que sea distinta de la venta de la vivienda o la muerte del prestatario, éste, de hecho, ya no necesita la casa, entonces no hay razón para que la entidad financiadora haya de esperar hasta la muerte del cliente para pedir la devolución del préstamo. A diferencia del plazo de vencimiento del presente crédito consistente en el transcurso de 6 meses desde la muerte del prestatario, aquí la incertidumbre consiste en que no se sabe si ha de llegar o no el día (el día en que el prestatario deje de residir permanentemente en la vivienda hipotecada). Pero para tal supuesto establece el último párrafo del art. 1125 Ce lo siguiente: «Si la incertidumbre consiste en si ha de llegar o no el día, la obligación es condicional, y se regirá por las reglas de la sección —precedente—. Así las cosas, la referida obligación condicional desde luego puede garantizarse con hipoteca (lo que explícitamente permite el art. 142 LH) y como el cumplimiento de la condición implica que la obligación pasa a desplegar ya todos sus efectos (art. 1120 CC) como si fuera una obligación pura, su plazo de vencimiento sería inmediato, como en el caso de cualquier obligación no condicional que no lo haya fijado (de acuerdo con la vieja regla «statim debetur», de la que se hace eco el art. 1113 CC). Asimismo la DGRN ha aceptado en diversas ocasiones como supuestos inscribibles de vencimiento anticipado, hechos sobre cuya producción ninguna información puede proporcionar ni proporciona el propio Registro de la Propiedad, enumerando a continuación algunos de esos hechos y las resoluciones a ellos referidos, supuestos en los cuales la Dirección