

1. En cuanto al primero de los defectos consignados en la nota de calificación, el relativo a la falta de indicación del número de identificación fiscal, ha de confirmarse el criterio del Registrador a la vista de los claros términos del artículo 86 del Reglamento del Registro Mercantil, y de la posibilidad de acreditar esta indicación de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 11 del Real Decreto 338/1990, de 9 de marzo.

2. La segunda de las cuestiones planteadas remite al delicado problema de dilucidar si las disposiciones estatutarias debatidas cumplen o no con las exigencias legales de determinación del objeto social [artículo 9.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y 117.1 del Reglamento del Registro Mercantil]. A estos efectos es preciso recordar que, según doctrina reiterada de esta Dirección General, únicamente puede entenderse como fórmula omnicompreensiva y, por lo tanto, no admisible, aquélla que recoge de manera indeterminada toda actividad industrial, mercantil o industrial (véanse Resoluciones de 4 de marzo de 1981, 1 de agosto de 1982, 22 de agosto de 1983, 27 de noviembre de 1985), y a la luz de este criterio cabe realizar una diferente valoración de los distintos apartados del artículo 2 de los Estatutos:

a) En relación a los dos primeros párrafos, ha de entenderse que las referencias a la «importación y exportación de mercancías», y a la «intermediación en operaciones de compraventa», acotan suficientemente el sector de la realidad económica en que la compañía pretende desarrollar su actividad, y que el único problema que pudiera plantearse, la sujeción de ciertas manifestaciones de la «intermediación» mercantil a regímenes legales específicos, se ha evitado mediante la genérica previsión del último párrafo del artículo 2 de los Estatutos sociales (véanse Resoluciones de 20 de diciembre de 1990 y 15 de diciembre de 1993 que, con esta salvedad, admitieron la inscripción de cláusulas estatutarias de contenido equivalente a las ahora discutidas).

b) Una significación diferente debe atribuirse, en cambio, a la disposición contenida en el párrafo cuarto —«la adquisición, enajenación, intermediación en la compraventa, explotación y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles»—, que no puede ser entendida en un sentido meramente instrumental (como parece desprenderse de la alegación del recurrente: Especificación de los bienes mediante los que la sociedad ha de desarrollar sus actividades), pues resultaría superflua e innecesaria (véase artículo 117.2 del Reglamento del Registro Mercantil), ni como una disposición estatutaria con sustantividad propia, pues conduciría a un objeto social omnicompreensivo, al ser equivalente a la explotación de todo tipo de bienes (véanse artículo 333 del Código Civil y Resolución de 25 de julio de 1992, que denegó la inscripción de un precepto estatutario similar: «... la gestión y explotación de toda clase de bienes incluidos en el patrimonio de la sociedad, sean muebles o inmuebles, su alquiler o venta...»).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos consignados en la nota de calificación y estimarlo parcialmente en cuanto al segundo, en los términos indicados.

Madrid, 19 de julio de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número XVI.

19450 RESOLUCIÓN de 22 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Troteaga Fernández, Director general de la Caja de Ahorros de Asturias, en nombre de la misma, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Gijón, número 3, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Troteaga Fernández, Director general de la Caja de Ahorros de Asturias, en nombre de la misma, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Gijón, número 3, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 24 de julio de 1992, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Gijón, don Esteban María Alú y Mortera, la Caja de Ahorros

de Asturias concedió un préstamo de 6.000.000 de pesetas a don Ángel Raimundo Méndez Rodríguez y su esposa doña Margarita Vega Pérez, que constituyen primera hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad. En la citada escritura se establecen las siguientes estipulaciones: ... Segunda: ... En todo caso las liquidaciones se incrementarán con cualquier tributo, contribución, impuesto o tasa hoy vigente o que en el futuro se establezca, todos los cuales serán siempre por cuenta de la parte prestataria. Sexta: No obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la Caja de exigir, como 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 este contrato asume, respecto a pago de contribuciones y primas de póliza de seguros... Octava: En garantía del principal del préstamo de sus intereses (periódicos y variables) inicialmente convenidos de cinco años, esto es de 4.200.000 pesetas, de un tope de 1.200.000 pesetas por intereses moratorios de cinco años, de 1.200.000 pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de 200.000 pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a la finca hipotecada y gastos de comunidad, en total de 12.800.000 pesetas, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal la parte prestataria constituye primera hipoteca sobre la finca registral que seguidamente se describe con su correspondiente título y expresión de la responsabilidad a que queda afecta... Duodécima: La parte prestataria se obliga a asegurar contra el riesgo de incendios el predio que hipoteca en cantidad no inferior a 6.500.000 pesetas, en compañía de reconocida solvencia, obligándose a continuar este seguro mientras la hipoteca subsista y a pagar las primas dentro del plazo que fija la póliza. La parte prestataria autoriza expresa e irrevocablemente a la Caja, hasta la cancelación de la hipoteca, para que directamente ejerza las siguientes facultades: a) Abonar las primas del seguro y recoger los recibos si lo estimare oportuno, con facultad de adeudar su importe en cualquier cuenta individual o indistinta que conste a nombre de la parte prestataria en cualquiera de las oficinas de la prestamista. b) Para contratar nuevo seguro en la compañía que la Caja elija, a exclusivo cargo de la parte deudora. c) Para percibir directamente en caso de siniestro el total montante de la indemnización para ingresarlo en la cuenta del préstamo; abonando en cuenta al titular la diferencia a su favor si la hubiere. Tal facultad se hará constar en la póliza. La parte prestataria se obliga a presentar a la Caja anualmente, dentro de los dos primeros meses de cada año, balance y cuentas de explotación de su empresa o negocio, referidos a cada año inmediato anterior. Asimismo, se obliga a facilitar a la Caja, dentro de los quince días siguientes a la petición, cuantos datos e informes ésta le solicite referentes a la situación de su negocio o empresa, sean de carácter contable o laboral, o relativos a su situación respecto de la Seguridad Social y a la Hacienda Pública Estatal Autónoma o Local. Las obligaciones que la parte prestataria aquí asume incluyen la de comunicar a la Caja su número de identificación fiscal, dentro del plazo que la Administración fije al efecto. Caso de que la operación haya sido concedida con expreso destino a concretas inversiones o fines, además de las dichas obligaciones de información que se extenderán a todas las relativas a la inversión, la parte deudora faculta expresamente a la Caja para que ésta a medio de sus apoderados o persona que designe, puede inspeccionar en cualquier momento la marcha y ritmo de efectividad de la inversión. Se conviene de modo expreso que cualquier incumplimiento dará lugar al vencimiento anticipado del plazo del préstamo, con facultad de la Caja de reclamar la cancelación del mismo. Igualmente, la parte prestataria se obliga a no arrendar el inmueble a terceros por renta neta anual inferior al 15 por 100 del valor fijado para subasta que se menciona en esta escritura, debiendo constar en su caso el contrato de arrendamiento 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 685/1982 sobre disminución del valor de la garantía.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Gijón, número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en el libro 327 de Carreño, folio 143, finca número 22.176-N, inscripción séptima; no se practicó operación alguna en cuanto a las siguientes estipulaciones: De la segunda, los dos últimos párrafos; la cuarta, de la sexta los apartados b), c) y e); la séptima, de la octava lo relativo a los intereses moratorios; y las duodécima a decimonovena; sin perjuicio de su carácter obligatorio, con la conformidad del artículo 434 del Reglamento Hipotecario. Gijón a 1 de septiembre de 1992.—El Registrador, José Luis Jiménez Fernández».

III

La citada escritura fue presentada nuevamente en el mismo Registro de la Propiedad para que se formulara nueva nota en la que se refieran los motivos de la denegación de la inscripción de las estipulaciones a que se refiere la nota anterior, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentada nuevamente en este Registro la precedente escritura para inscribir las cláusulas sobre las que no se había practicado la inscripción, se deniega la inscripción de las mismas por las siguientes razones: El penúltimo párrafo de la cláusula segunda no se inscribe por ser cláusula de absoluta indeterminación y porque los sujetos pasivos de los impuestos, tasas y contribuciones son establecidos por la propia ley que los crea, sin que las partes puedan alterar esa disposición. El último párrafo de la cláusula segunda no se inscribe porque se trata de una cláusula meramente obligacional sin trascendencia real alguna. La cláusula cuarta, por ser una cláusula meramente obligacional, ya cumplida y extinguida en el momento de presentarse la escritura en el Registro. La cláusula sexta, apartado b) por hacer referencia a una cláusula rechazada anteriormente debido a su carácter personal y no asegurarse especialmente su cumplimiento al constituirse la hipoteca; y en cuanto al apartado c) de la misma cláusula, por indeterminación así como por hacer referencia a obligaciones personales que no se aseguran especialmente al constituirse la hipoteca; y en cuanto al apartado e) de la misma cláusula, por estar esta materia prevista y regulada por la Ley que dice cuando tiene lugar el posible vencimiento anticipado y sus consecuencias, con lo cual queda sustraída a la posibilidad de un contrato entre el deudor y uno de sus acreedores. En cuanto a la cláusula séptima, por su carácter meramente personal sin trascendencia real alguna. En cuanto a la cláusula octava, la exclusión de los intereses de demora por exceder la cuantía establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria con carácter imperativo tal y como establecen las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. En cuanto a la cláusula duodécima, por su carácter meramente obligacional no garantizado especialmente al constituirse la hipoteca. En cuanto a la cláusula duodécima bis, por su naturaleza esencialmente obligacional. En cuanto a la cláusula decimotercera, por tratarse de un pacto meramente personal que afecta exclusivamente a las partes firmantes sin fuerza ni vigor frente a terceros. En cuanto a la cláusula decimotercera bis, por su carácter obligacional. En cuanto a la cláusula decimocuarta, por su carácter obligacional. En cuanto a la cláusula decimocuarta bis, por tratarse de una mera información entre partes sin trascendencia real. En cuanto a la cláusula decimoquinta, por su carácter meramente obligacional. En cuanto a las cláusulas decimosexta y decimoséptima, por tratarse de operaciones que se agotan con su mera realización. En cuanto a la cláusula decimooctava, por su mismo carácter de mera información entre partes sin trascendencia real. En cuanto a la cláusula decimonovena, por dirigirse a la Autoridad Tributaria, siendo totalmente ajena a la operación registral. Gijón a 12 de febrero de 1993.—El Registrador, José Luis Jiménez Fernández.»

IV

Don José Troteaga Fernández, Director general de la Caja de Ahorros de Asturias, en representación de la misma interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. En cuanto al penúltimo párrafo de la cláusula segunda, cuya inscripción se deniega. Que aun no teniendo incidencia hipotecaria y no inscribible, lo que se pacta es que cualquier tributo, contribución, impuesto o tasa inherente a la liquidación practicada serán a cargo de la parte prestataria, y el Registrador olvida que el artículo 36 de la Ley General Tributaria establece que la posición del sujeto pasivo y los demás elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares y que tales actos y convenios no surtirán efecto ante la Administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídicas privadas. Por tanto, no cabe duda de que dicho pacto es lícito y válido por el principio de autonomía de la voluntad, cabiendo al Registro la calificación de si es inscribible o no por tener o no trascendencia real, pero no le cabe, porque escapa a su competencia, es declarar su invalidez. II. En lo referente al apartado c), de la cláusula sexta, que también se deniega su inscripción. Que no existe la indeterminación aducida por el Registrador porque las obligaciones de pago contenidas en la cláusula están claramente señaladas al decir «contribuciones», que no son otras que las correspondientes a la finca hipotecada (hoy día Impuesto sobre Bienes Inmuebles) y las pólizas de seguro que se convienen en la cláusula duodécima, y si se aseguran las hipotecas especialmente con la cantidad de 200.000 pesetas (cláusula octava) es de tanta trascendencia real el impago de tales conceptos como el impago del principal o de los intereses. Es de tanta trascendencia real que, en el caso de impago

de las contribuciones, éstas tienen carácter de hipoteca legal tácita preferente en la anualidad vencida y la corriente a la constituida en el préstamo (artículo 1.923.1 del Código Civil). III. En lo que concierne a la cláusula octava. Que el mandato del artículo 114 de la Ley Hipotecaria es interpretado por unos y por otros con criterio distinto, lo que debería desembocar en una unidad doctrinal. Que parte de la doctrina considera que los intereses de demora no son tales intereses, en cuanto que no suponen una retribución al goce del capital, sino una sanción, por el retraso en el cumplimiento de unas obligaciones, y así lo entendieron las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. Que no obstante, lo declarado en las citadas Resoluciones, el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria no resulta muy congruente con la naturaleza penal de los intereses de demora, y la cifra que garantice el pago de la mora será la que libremente acuerden las partes, máxime cuando la cantidad que, en definitiva reclamen está sujeta a la moderación judicial prevista en el artículo 1.154 del Código Civil. Que, sigue diciendo dicha parte de la doctrina, el artículo 114 se refiere al interés remuneratorio. Que la comisión 89 de los Registradores de la Propiedad también manifestó un criterio contrario a la computación conjunta de intereses ordinarios y renovatorios a los efectos del tope del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que también adoptó el mismo criterio el una comisión nombrada por el Colegio Nacional de Registradores. Que si no ha quedado clara la distinción de los intereses de demora y los remuneratorios y, por tanto, el carácter de obligación distinta e independiente, hay que citar los artículos 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, 316 del Código de Comercio y la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991. Que debe concluirse diciendo que si las obligaciones de pago de intereses remuneratorios y de los moratorios son de distinta naturaleza, el artículo 114 sólo alude a los primeros, pues los otros, mal llamados intereses, constituyen una obligación independiente y se establecen como pena por el incumplimiento del deudor y, por ello, pueden ser objeto de garantía hipotecaria, con arreglo a lo establecido en el artículo 105 de la Ley Hipotecaria. IV. En cuanto a la denegación de inscripción de la cláusula duodécima, apoyándose en su carácter meramente obligacional, hay que decir que el pago de las primas de seguro sí está garantizado con hipoteca de la cláusula octava y que la imposición del seguro viene obligado por el artículo 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, y por el artículo 30 del Real Decreto 685/1987, de 17 de marzo, disposiciones reguladoras del mercado hipotecario.

V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º En lo relativo al penúltimo párrafo de la cláusula segunda, la parte recurrente reconoce que no tiene incidencia hipotecaria, razón más que suficiente para denegar la inscripción como hace la nota de calificación. Que el Registrador en la nota de calificación se limita a denegar su inscripción sin entrar en cuestiones ni de validez ni de eficacia, que esa labor compete a los Tribunales. 2.º Por lo que respecta al apartado c) de la cláusula sexta, hay que señalar que la indeterminación alegada surge del vocablo «cualquiera». En cuanto al pago de cualquiera de las contribuciones que asume la parte prestataria en el negocio escriturado, se encuentran aquellas a las que se hacía referencia en el número anterior, el penúltimo párrafo de la cláusula segunda, las contribuciones que en el futuro se establezcan. Que es moral y físicamente imposible obligarse a cumplir una obligación que pueda surgir en el futuro, pero este conflicto metafísico no produciría mayores problemas si queda reducido al ámbito de las partes contratantes y en ello no entraría el Registrador; ahora bien, con la pretensión de inscribir tal cláusula, se intenta dar naturaleza real a la cuestión. La finalidad última del Registro es la seguridad jurídica y la protección del tercero hipotecario y mientras la hipoteca perviva podría surgir «cualquier contribución» que afectase su pacífica titularidad, posibilidad que nunca podrá asumir un tercer adquirente, pues no existía en el momento de adquirir la finca; su hipotética existencia estaba meramente indicada, sin ninguna referencia objetiva y esto es lo que se llama indeterminación. Que, además, entre ellas están incluidas unas contribuciones que, independientemente de su naturaleza jurídica, el recurrente reconoce que no tienen trascendencia real y que no son inscribibles y por tanto, debería haber excluido esas obligaciones, cosa que no hace al hablarse de «cualquiera» por lo que al principio de determinación exige la exclusión de toda la cláusula. Que por lo que respecta a la no inscripción del vencimiento anticipado por incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume respecto al pago de las primas de la póliza de seguros es congruente con la no inscripción de la única cláusula relativa a la obligación de constituir seguros y si no es inscribible esa obligación por considerarse meramente personal, tampoco lo serán sus cláusulas acce-

sorias que es la que impone el vencimiento anticipado por incumplimiento del pago de las pólizas de esos seguros. 3. Que en la materia en la que más se extiende el recurrente es en lo referente a los intereses moratorios. Que en este punto bastaría con remitirse a las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 citadas en la nota y en el recurso, en ambas Resoluciones se señala que a los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria los intereses remuneratorios y moratorios deben ser computados conjuntamente y el único efecto de dicho artículo es el de limitar en perjuicio de tercero, los intereses garantizados con hipoteca al plazo máximo de cinco años. Entre partes no hay ningún límite, pero hay que recordar que los efectos registrales son siempre frente a terceros. Que la unidad de doctrina que se solicita se intenta conseguir mediante las Resoluciones de la Dirección General, que hay que recordar que sólo obligan al Registrador al que afecten y sólo en el caso concreto a que se refieren. Que no se comprende por qué hay que dejar de lado las Resoluciones de la Dirección General para seguir los comentarios o consejos de una comisión cuyo nombramiento no fuese electivo ni vinculante en modo alguno por ninguno de los Cuerpos a los que pretendían representar. Que el recurrente parece confundir dos cuestiones que están claramente separadas por toda la doctrina y por las mismas Resoluciones citadas, una cosa es la naturaleza de los intereses remuneratorios y de los moratorios y otra muy diferente es que a los solos efectos del artículo 114 se limite temporalmente, solamente en perjuicio de terceros, el tiempo de esos intereses. Que, además, si son intereses y como parece deducirse de los argumentos del recurrente, se trata de una hipoteca en garantía de obligaciones futuras, porque no les da una regulación acorde a esa teoría constituyendo una hipoteca especial en garantía de esas cantidades, siguiendo los preceptos que regulan hipotecas en garantía de obligaciones futuras (artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 238 a 240 de su Reglamento) no teniendo entonces la limitación del artículo 114 pues efectivamente ya no se trataría de intereses accesorios del capital de una hipoteca, sino de una hipoteca independiente a las que se refiere el artículo 105 de la Ley, pues existe la figura de la hipoteca en garantía de obligaciones futuras, que es la adecuada si entendemos que los intereses moratorios no son tales intereses, y son un elemento accesorio del elemento principal, que es el capital que se hipoteca, no sólo no será aplicable el artículo 114 de la Ley, sino que tendrá que constituirse por separado su garantía, con una ejecución peculiar separada de la ejecución de la hipoteca constituida en garantía de un capital, los intereses de éste, las costas y gastos que el procedimiento produce y las costas y gastos extrajudiciales, pues será necesario constituir una hipoteca separada y especial en garantía del cumplimiento de una obligación futura, pero en ningún caso cabrá intentar subsumir una obligación principal dentro de la hipoteca, en garantía de otra obligación principal, el pago de un capital de distinta naturaleza. 4.º En cuanto a la cláusula duodécima referida a la obligación de constituir un seguro contra el riesgo de incendios parece tener un claro carácter personal al «obligarse» la parte prestataria a concertar un seguro y señalarse unas facultades a la entidad financiera claramente abusivas y parece que contrarias al artículo 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores. La arbitrariedad es absoluta y únicamente a favor de una de las partes contratantes; pero la arbitrariedad se refuerza en el punto b) y la dejación de derechos lleva al colmo en el punto c). Todas las obligaciones que en dicha cláusula son definidas de carácter meramente personal y dado su carácter unilateral y abusivo, sería dudosa su legalidad. La Ley 2/1981, de 25 de marzo, y el artículo 30 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, no se refiere en modo alguno, a las potestades de las que la entidad financiera se arroga en el contrato a que se hace referencia. Que por otra parte, las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 han rechazado la posibilidad de que la obligación de asegurar la finca pueda incorporarse a la hipoteca mediante un pacto de vencimiento anticipado, y por otra parte, la cláusula octava inscrita contiene una cantidad en garantía de primas de seguro, precisamente para asegurar la trascendencia real que pueda tener el impago de tales primas, así la posible hipoteca legal tácita preferente en la anualidad vencida y la corriente o la constituida en el préstamo. Ese riesgo queda perfectamente salvado precisamente con las cantidades que cubre la garantía hipotecaria. Que es por ello, por lo que si no es inscribible la cláusula de la obligación de constituir un seguro, con la redacción de la escritura calificada, tampoco pueden serlo la cláusula que establece el vencimiento anticipado por incumplimiento de esta cláusula que se declara no inscribible, como se indica en el punto segundo.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias confirmó la nota del Registrador fundándose en los fundamentos alegados por éste.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: I. Que en el sentido literal del vocablo «cualquiera» se refiere, de modo diáfano a las contribuciones y primas de póliza de seguro, luego no existe indeterminación, y dichas obligaciones no son de carácter personal cuando se encuentran garantizadas con una hipoteca de 200.000 pesetas. II. Que se considera que inscribir los intereses ordinarios o retributivos y rechazar los de demora por exceder entre ambos el límite establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, no deja de ser incongruente.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.129.3 y 1.255 del Código Civil; 98 y 114 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51-6 y 220 del Reglamento Hipotecario; 5.3 de la Ley del Mercado Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro de 27 de enero de 1986 y 23 y 26 de octubre de 1987.

1. En cuanto al defecto segundo de la nota por el que se excluye la inscripción de la estipulación sexta apartado c) en la que se pacta el vencimiento anticipado de la obligación garantizada en caso de incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume respecto a pago de contribuciones y primas de póliza de seguros debe ser confirmado parcialmente en lo que se refiere al impago de contribuciones, pues no sólo no se determinan, ni en esta cláusula ni en el resto del contrato, las específicas contribuciones cuyo incumplimiento puede provocar tal efecto, sino que además, al no concretarse a aquéllas cuyo pago quede garantizado con un derecho de preferencia respecto del mismo acreedor hipotecario, vendría a extender el ámbito de la garantía pactada, a comportamientos que nada tienen que ver con la verdadera conducta que debe asegurarse, cual es, el cumplimiento de la obligación garantizada. En cuanto al vencimiento anticipado por impago de las primas del seguro (ha de interpretarse alusivo al seguro contra el riesgo de incendios a que se refiere la estipulación duodécima, único mencionado en la escritura), ha de estimarse, por el contrario, la impugnación formulada, pues como ya declarara este Centro en sus Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, resultan admisibles las cláusulas de vencimiento automático de la obligación garantizada por impago de gastos que tengan preferencia legal de cobro sobre el mismo acreedor hipotecario, o si se trata del impago de obligaciones que sigan a la cosa y que, como la del seguro, determinan un detrimento potencial del bien.

2. El sexto defecto de la nota se plantea en relación a la estipulación octava de la escritura calificada en la que se pacta la constitución de la garantía hipotecaria, previéndose que ésta, en cuanto a los intereses, se extienda a los remuneratorios inicialmente convenidos de cinco años, que ascienden a 4.200.000 pesetas, así como a un tope de 1.200.000 pesetas por intereses moratorios de cinco años. Igualmente, se ha de confirmar este defecto conforme a la doctrina de este Centro según la cual, por razones de seguridad del tráfico jurídico y en evitación de la excesiva acumulación de intereses impagados, respecto de los intereses ordinarios y los de demora rige el límite máximo imperativo de las cinco anualidades prescrito por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que a estos solos efectos deben ser computados conjuntamente.

3. El séptimo de los defectos de la nota rechazada la estipulación duodécima por estimar que presenta carácter meramente obligacional no garantizado especialmente al constituirse la hipoteca. Para resolver sobre tal cuestión es preciso analizar separadamente los distintos pactos y obligaciones que aparecen englobados en la citada estipulación duodécima. El primer párrafo de la misma impone a cargo de la prestataria la obligación de asegurar contra el riesgo de incendios la finca hipotecada durante todo el período de duración de la hipoteca, así como la de pagar las primas que fije la póliza. No puede confirmarse el defecto examinado en relación a dicho párrafo, por cuanto no solo se pacta el vencimiento anticipado del crédito en caso de incumplimiento de tal obligación, sino que, además, los contratantes, acogiendo a la posibilidad legal de extender la cobertura hipotecaria a aquellos gastos extrajudiciales que, como las primas de seguro del bien hipotecado, están en íntima conexión con la conservación y efectividad de la propia garantía, han establecido, en la estipulación octava la extensión de la hipoteca a los gastos extrajudiciales consistentes, entre otros, en primas de seguro, hasta una cantidad máxima de 200.000 pesetas. Igualmente, se ha de desestimar el defecto impugnado en lo relativo al párrafo de la mencionada estipulación duodécima por el que se obliga a la parte prestataria, a no arrendar el inmueble por renta anual inferior al 15 por 100 del valor fijado para subasta, pues, en caso de cumplimiento se prevé la aplicación del artículo 29 del Real Decreto 685/1982, y además, como tiene declarado este Centro Directivo, resulta admisible que la escri-

tura de constitución de hipoteca se contenga alguna prevención adecuada respecto de aquellos arrendamientos ulteriores que pudieran no estar sujetos al principio de purga, y que por la renta estipulada pudieran disminuir gravemente el valor de la finca hipoteca, como pueden ser los arrendamientos estipulados sin cláusula válida de estabilización o, aunque la contengan, en caso de que la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero, un 50 por 100 más (cfr. artículo 219.3 del Reglamento Hipotecario) no cubra la responsabilidad total asegurada o el valor fijado para servir de tipo a la subasta.

Sin embargo, el defecto debe ser confirmado en cuanto al restante contenido de la referida estipulación, ya que, bajo la misma prevención de vencimiento anticipado, se pretende dar alcance real a una multiplicidad de obligaciones personales que contrae el prestatario (a presentar anualmente el balance y cuenta de explotación, a presentar a la entidad prestamista cuantos informes ésta le solicite referentes a la situación de su empresa, etc.), así como de facultades atribuidas en forma de autorización expresa e irrevocable (adeudar el importe de las primas del seguro suplididas en cualquier cuenta abierta a nombre de la prestataria en cualquiera de las oficinas de la prestamista, contratar un nuevo seguro en compañía que la Caja elija, percibir directamente en caso de siniestro el importe de la indemnización), respecto de las que resulta aplicable la doctrina de este Centro relativa a la necesidad de distinguir el doble plano, personal y real, en el negocio de concesión de crédito con garantía hipotecaria, de forma que, sin entrar a cuestionar la validez civil de los referidos pactos en el orden obligacional, es indudable, como ya se ha declarado, que no puede hacerse depender el vencimiento anticipado del préstamo de comportamientos del deudor distintos del incumplimiento mismo de la obligación específicamente garantizada.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación y el auto presidencial en lo relativo al defecto examinado en el punto 2, y confirmar parcialmente y parcialmente revocar la nota y el auto en lo relativo a los defectos analizados en los puntos 1 y 3, en los términos expresados.

Madrid, 22 de julio de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

19451 *RESOLUCIÓN de 26 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Manuel Pérez Fernández, como Administrador de «Birra, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid número 16 a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de la mencionada entidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Manuel Pérez Fernández, como Administrador de «Birra, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid número 16 a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de la mencionada entidad.

Hechos

I

El día 14 de marzo de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don José Luis García Magán, la sociedad mercantil «Birra, Sociedad Anónima», elevó a público los acuerdos adoptados en su Junta general extraordinaria, celebrada el día 21 de diciembre de 1994, de conformidad con convocatoria judicial realizada mediante auto de 22 de noviembre de 1994, recaído en autos de jurisdicción voluntaria número 874/1994, del Juzgado de Primera Instancia número 56 de Madrid, y notificada a la totalidad de los accionistas por el propio Juzgado. Dichos acuerdos se detallan en el certificado adjunto del Administrador único de dicha sociedad.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador mercantil que suscribe previo examen

y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos suspendida la inscripción del documento presentado por los defectos siguientes: 1. No figura previamente inscrita la adecuación de la cifra de capital al mínimo legal (disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas Laborales). 2. No acompañan los anuncios de convocatoria de la Junta. 3. No consta el cese de los Consejeros don Pedro Resino Jiménez, don Gabriel Sacristán Márquez, don Luis Pérez Fernández y don José Luis Sacristán Márquez, cuyos cargos para los que fueron nombrados por acuerdo de la Junta general universal de accionistas, celebrada el día 13 de junio de 1991, por el plazo estatutario de cinco años, continúan vigentes. 4. El acuerdo de nombramiento de Administrador único de la sociedad no figura en el orden del día de la reunión. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 6 de abril de 1995.—El Registrador, José María Rodríguez Barrocal.

III

Don José Manuel Pérez Fernández, en calidad de Administrador de la sociedad «Birra, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en cuanto al primer motivo de denegación hay que señalar que la adecuación al capital social recogido y obligado por la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace imposible en este caso por lo siguiente: a) porque la totalidad de los acuerdos tomados desde el 24 de abril de 1992 fueron declarados nulos, conforme a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 40 de Madrid, confirmada por la Audiencia Provincial; b) que en la Junta de 21 de diciembre de 1994 no hubo quórum suficiente para tomar los acuerdos de transformación de la sociedad en sociedad de responsabilidad limitada o proceder a la consiguiente ampliación de capital, quedando comprometido el nuevo Administrador a convocar Junta para proceder a lo anterior. 2.º Que en cuanto al segundo de los motivos de denegación, no se acompañan los anuncios de convocatoria de la Junta: a) porque de conformidad con los Estatutos sociales en vigor es suficiente la notificación fehaciente de la Junta a la totalidad de los accionistas, lo que se produjo tal y como está reflejado en los autos 874/1994, de jurisdicción voluntaria, del Juzgado de Primera Instancia número 56 de Madrid; b) que, hasta tal punto es así, que el resto de los socios manifiestan haber celebrado dicha Junta en segunda convocatoria, lo cual es imposible, pues ya se celebró en primera convocatoria. 3.º Que en lo referente al tercer motivo de denegación hay que aclarar que hay que considerar el Consejo de Administración disuelto, puesto que tres cuartas partes del mismo se encuentran incapacitadas para su ejercicio como Administradores de la sociedad. 4.º Que de conformidad con lo alegado en el párrafo anterior, es procedente el nombramiento, dado que el mismo puede ser nombrado no sólo mediante Junta donde figure en el orden del día, sino también cuando se produce el cese, y entre la solicitud de la convocatoria de Junta al Juzgado y la celebración de la Junta se produjo la firmeza de la sentencia de la Audiencia Provincial. Pues de lo contrario habría una ausencia de órgano de administración de la sociedad y la imposibilidad de seguir funcionando la misma. 5.º Que, por último, como fundamentos de Derecho hay que citar los artículos 218 y siguientes del Código de Comercio; 103 y concordantes y 124 de la Ley de Sociedades Anónimas; 31 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

IV

El Registrador mercantil número 16 de Madrid acordó, que no obstante ser improcedente la admisión del recurso por infracción del artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil, mantener la nota de calificación en todos sus términos, e informó: 1. Que en la interposición del recurso se infringe el artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil, ya que se acompaña una mera fotocopia de la escritura calificada. 2. Que en cuanto al primer defecto, el recurrente reconoce la obligatoriedad legal de dicha exigencia y se limita a exponer las circunstancias que de hecho ha impedido cumplir con la obligación legal. 3. Que en lo referente al segundo defecto, habida cuenta que la sentencia de 18 de enero de 1993, del Juzgado de Primera Instancia número 40 de Madrid, estimando la demanda del hoy recurrente, declara nulos los acuerdos de transformación en sociedad limitada, acordados en Junta de 24 de abril de 1992, han de considerarse vigentes los Estatutos anteriores a dicha Junta, que el