

momento que se acredita el cumplimiento de las condiciones pactadas. El supuesto difiere del que dio lugar a la Resolución de 16 de febrero de 1990. En este punto conviene mencionar la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de marzo de 1990. La ejecución de hipotecas en garantía de préstamos a interés variable se prevé expresamente en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en cuya regla 3.ª, apartado 4.ª se determinan los documentos cuya anotación es necesaria para su tramitación. No resulta de aplicación a las mismas el procedimiento establecido en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria. 3.ª En cuanto a la denegación completa de la inscripción se mantienen las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 de la Constitución Española, 1155, 1281, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil, 1435, 1464 y 1466 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 132 y 153 de la Ley Hipotecaria, 245 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 28 de septiembre de 2000.

1. Según el primer defecto de la nota que es objeto de impugnación, estima el Registrador que hay indeterminación en las cláusulas relativas a la fijación de los intereses ordinarios y moratorios que devengara el préstamo que se garantiza con la hipoteca cuya inscripción se pretende, toda vez que pactándose la variabilidad del tipo de interés aplicable, no se establece tope máximo a la variación de unos y otros, y en la cláusula de constitución de hipoteca, aunque se establece un tipo máximo al definir la respectiva cobertura hipotecaria, se añade que tal fijación lo es a «efectos meramente hipotecarios».

El defecto no puede ser estimado. Por una parte, debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica solo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquel principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que pueden ascender los intereses ordinarios o moratorios en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que más allá del cual no podrán ser ya satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores. Por otra, es indudable que la expresión «a efectos meramente hipotecarios» no puede ser entendida sino en el sentido de fijar la extensión de la cobertura hipotecaria de tales intereses, esto es, de definir el alcance del propio derecho real de hipoteca y, por ende, con alcance tanto «interpartes» como «erga omnes»; así resulta no sólo de la literalidad misma de la expresión sino también de la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efectos, de la valoración conjunta de todas ellas, y del entendimiento de las palabras en la acepción más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. arts. 1281, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil).

2. Respecto al segundo de los defectos que son objeto de impugnación, se produce a propósito de la siguiente cláusula de la hipoteca calificada: ... «A efectos de lo dispuesto en el artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y para el solo caso de que la entidad acreedora decida acudir al procedimiento ejecutivo común, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable en dicho procedimiento podrá practicarse por el Banco mediante la expedición de la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta del deudor. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de esta escritura y la aportación de un certificado expedido por el Banco del saldo que resulta a cargo del deudor por todos los conceptos. En documento fehaciente hará constar el fedatario público que intervenga, a requerimiento de la entidad acreedora, que el citado saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta del deudor, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes y que ha sido previamente notificada al deudor. En la liquidación se especificarán en su caso, los tipos de referencia distintos del inicial que se hayan utilizado en la misma...» En la cláusula primera del negocio calificado se expresa que el prestatario recibe «en este acto a su satisfacción el importe del préstamo», pero en la cláusula inmediatamente siguiente, se señala que dicho importe se ha ingresado en una cuenta abierta en el propio banco prestamista, de la cual no podrá disponer el prestatario sino después de cumplidas determinadas condiciones. Además, en la cláusula séptima del contrato se establece expresamente que el importe del préstamo deberá destinarse a la financiación de la vivienda que se hipoteca y que constituirá el domicilio habitual del

prestatario. El Registrador suspende la inscripción por tratarse de materias sustraídas a la autonomía de la voluntad, y por vulnerar lo dispuesto en los artículos 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 153 de la Ley Hipotecaria y 245 del Reglamento Hipotecario.

Es incuestionable el carácter de orden público de la regulación del juicio ejecutivo, sin que la autonomía de la voluntad pueda tener otro margen que el expresamente previsto en las leyes (artículo 117 de la Constitución Española); pero también lo es que la remisión del párrafo penúltimo del artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a la Ley Hipotecaria, para el caso de cuentas corrientes abiertas por bancos y cajas de ahorro y garantizadas con hipoteca—hipótesis en la que encaja el supuesto ahora debatido, como ha señalado este centro directivo, toda vez que la cantidad prestada y entregada al prestatario ha sido ingresada en una cuenta abierta en el propio banco concedente, y de la que aquél no podrá disponer sino cumpliendo ciertas condiciones—, posibilita un cierto margen a la autonomía de la voluntad, en cuanto viene a permitir el pacto por el cual, a efectos de proceder ejecutivamente, el saldo pueda acreditarse por certificación de la entidad acreedora. Ciertamente, el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, contiene otras exigencias en orden a la operatividad de dicho pacto—posibilidad de oposición por error o falsedad, etc.— que no se recogen en la estipulación cuestionada; más si se tiene en cuenta que: a) aun cuando esas otras exigencias no se recogieran en el pacto que atribuye a la certificación bancaria valor acreditativo del saldo adeudado, serán de inequívoca observancia dado el carácter de ius cogens de esos trámites procedimentales; b) que la estipulación cuestionada concreta la aplicación del pacto considerado al procedimiento ejecutivo ordinario; c) que en la tramitación de dicho juicio se prevé expresamente la oponibilidad por el demandado de las excepciones de falsedad y pluspetición (cfr. artículos 1464 y 1466 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); d) que las exigencias adicionales del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, parecen concebirse para la hipótesis de ejecución por el procedimiento judicial sumario, dadas las peculiaridades de su tramitación, que no contempla la alegación de excepciones y en el que no cabe otras causas de suspensión que las del artículo 132 de la Ley Hipotecaria; e) que la propia literalidad de su párrafo segundo, da a entender que todas las previsiones que le siguen se refieren a la hipótesis de ejecución por este procedimiento (téngase en cuenta a este respecto, la precedencia temporal del 153 de la Ley Hipotecaria sobre el párrafo penúltimo del 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); nada puede objetarse a la validez e inscribibilidad de tal pacto.

Por lo demás, y habiendo sido así solicitada por el recurrente, ninguna dificultad existe para inscribir parcialmente la hipoteca en cuanto al principal y a las costas, suspendiéndola en cuanto a los intereses ordinarios y moratorios; sobre ser conveniente obtener ya la garantía de aquéllos, ninguna razón hay para que el rechazo de la garantía respecto a la obligación accesoria—que puede no haberse pretendido— implique también el de la cobertura de la obligación principal, obligación cuya existencia no queda afectada por los vicios de aquélla (cfr. art. 1155 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y declarando que en el caso debatido podría accederse a la inscripción parcial solicitada.

Madrid, 6 de noviembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

1726

RESOLUCIÓN de 10 de noviembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Junta de Andalucía, don Antonio Luis Faya Barrios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Ricardo José Nieves Carrascosa, a inscribir la mitad indivisa de una finca a favor de la Agencia de Medio Ambiente en virtud de ejercicio de derecho de retracto contemplado en el artículo 24 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Junta de Andalucía, don Antonio Luis Faya Barrios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Ricardo José Nieves Carrascosa,

a inscribir la mitad indivisa de una finca a favor de la Agencia de Medio Ambiente en virtud de ejercicio de derecho de retracto contemplado en el artículo 24 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Rodríguez Escudero Sánchez, el día 28 de abril de 1994, los cónyuges don Alexander Lillo y doña Matilde Martínez, de Lillo vendieron a don Manuel y a don Benjamín Consuelo Díaz Nieto, que adquirieron para sus respectivas sociedades de gananciales, la mitad indivisa de una finca (denominada «Coto del Valle»), dando lugar a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad de Cazorla. En la estipulación 3.ª de dicha escritura se hizo constar lo siguiente: «Por el solo hecho de este otorgamiento se considera que la parte compradora conoce y acepta el hecho de que la finca está enclavada en el Parque Natural de la Sierra de Cazorla, siendo pues un espacio natural protegido, por lo que a tenor de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 2/89, de 18 de julio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía (...), la Junta de Andalucía, a través de la Agencia de Medio Ambiente, puede ejercer los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres». El día 18 de abril de 1995 se dictó resolución por el Presidente de la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el sentido de ejercitar el retracto mencionado en la anterior escritura.

II

En instancia inscrita por el Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía se solicitó la inscripción de la mitad indivisa de la finca a favor de la Agencia de Medio Ambiente en virtud de lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, artículo 60 del Reglamento de Patrimonio Forestal, de 30 de mayo de 1941 y artículos 32.4 y 34 del Reglamento Hipotecario, la cual, en unión de la escritura de compraventa de 28 de abril de 1994, de la Resolución de 18 de abril de 1995, de fotocopia compulsada de la publicación de ésta en el «Boletín Oficial» de la provincia, de la hoja de aprecio, de acta de pago, de acta de ocupación y de copia compulsada del resguardo de la Caja de Depósitos de la Consejería de Economía y Hacienda, se presentó en el Registro de la Propiedad de Cazorla el día 30 de mayo de 1996 y fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la mitad indivisa de la finca que comprende el precedente documento a favor de la Agencia de Medio Ambiente, solicitada en virtud de Instancia de fecha 31 de enero de 1996, suscrita por el Delegado Provincial de la citada Agencia, don Arturo Azorit Cañizares, por los siguientes motivos: 1.º No constar el consentimiento de los titulares registrales don Manuel y don Benjamín Consuelo Díaz Nieto y sus respectivas esposas, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2.º No constar la consignación del pago del precio por el que se pretende ejercitar el derecho de retracto, a favor de los titulares registrales antes citados, en al cuenta del Juzgado competente ni en el plazo establecido legalmente para ello. 3.º No ser aplicable para el ejercicio del derecho de retracto lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16-12-54, y artículo 60 del Decreto de 30 de mayo de 1941, por le que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de 10 de marzo de 1941, sobre Patrimonio Forestal del Estado. Cazorla, a 13 de junio de 1996. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible». Estos mismos documentos fueron nuevamente presentados los días 19 de mayo y 15 de diciembre de 1997, reiterándose la misma nota de calificación con fechas de 30 de mayo de 1997 y 3 de enero de 1998.

III

Don Antonio Luis Faya Barrios, Letrado de la Junta de Andalucía, interpuso recurso gubernativo contra la última nota de calificación extendida, con entrada en el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el día 17 de abril de 1998, y alegó: Que los tres motivos que el Registrador aduce para denegar la inscripción infringen los artículos 117.3 de la Constitución Española, 99 del Reglamento Hipotecario y 57 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, extralimitándose en el alcance que a sus facultades de calificación de los documentos administrativos se reconoce, ya que

se ha permitido entrar en el fondo del asunto y cuestionar el propio ejercicio de un derecho de retracto administrativo legalmente consagrado, asumiendo de paso competencias que tan solo a un órgano jurisdiccional corresponden (entre otras, Resolución de 18 de noviembre de 1986). Que la invocación por el Registrador del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y de la falta de consentimiento de los titulares registrales, supone un desconocimiento de la propia naturaleza del retracto, que no puede condicionarse al consentimiento previo de quienes en aras de un interés público sufren una ablación patrimonial oportunamente compensada. Revela además dicha invocación una confusión respecto al origen del derecho de la Administración: nadie transmite a la Administración, sino que lo que se opera es una adquisición originaria, por ministerio de la ley, sin vinculación con el anterior titular dominical de la cosa. Además, los retractos legales son derechos de adquisición preferente emanados de la ley que, según el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria afectan a terceros adquirentes y que no necesitan de la publicidad registral para operar. En el retracto que nos ocupa, la insuficiencia de regulación directamente aplicable hace invocables por analogía los preceptos del retracto forestal y la normativa de expropiación forzosa, esta última por expresa remisión de la normativa de patrimonio forestal y por la identidad de razón: comparten el constituir un sacrificio patrimonial que tan solo un interés público prevalente justifica. En este sentido es aplicable el artículo 32 del Reglamento Hipotecario: consideración de título inscribible al acta de pago y ocupación o esta última acompañada del documento que acredite la consignación del precio o el resguardo de depósito del mismo, y cancelación de asientos sin recabar parecer a los antiguos titulares del bien con tal de que conste que fueron citados en forma legal, concurrieron por sí o debidamente representados al pago o que se consignó el precio o parte necesaria del mismo, según los casos. Que al considerar que no se consignó el precio en la cuenta del Juzgado competente en el plazo establecido legalmente, se está desconociendo la ejecutividad del acto administrativo en cuya virtud se ejercita el retracto, negando así a la Administración la prerrogativa de la autotutela. No es que el Registrador haya apreciado la falta de trámites esenciales del procedimiento, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, sino que le está diciendo a la Administración que siga un procedimiento distinto, entrando así en el fondo del asunto, y emitiendo un juicio sobre la legalidad intrínseca del acto administrativo que no les corresponde a él, sino a los Tribunales de Justicia. Que el examen de la naturaleza del retracto legal del Código Civil confirma que se trata de una realidad diferente a los retractos administrativos, los cuales comportan una transferencia coactiva que encuentra su causa en una finalidad incardinable en el giro propio de la Administración competente, por lo cual parece aplicable un régimen jurídico de Derecho Público, una actuación de los poderes públicos en régimen de prerrogativa. El retracto que nos ocupa hunde sus raíces en el artículo 45 de la Constitución Española (deber de los poderes públicos de proteger y defender la calidad de vida y el medio ambiente), luego es claro su matiz ablativo y la aplicación de la normativa ya reseñada.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó Auto desestimando el recurso interpuesto contra la nota de calificación de 3 de enero de 1998 porque apareciendo en el documento otras notas de calificación con fechas de 13 de junio de 1996 y 30 de mayo de 1997, dicho recurso ha sido promovido fuera del plazo de cuatro meses previsto en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario.

V

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que si la nota de calificación recurrida es de 3 de enero de 1998 y el recurso se presenta el día 17 de abril de 1998 no cabe hablar de extemporaneidad y que lo contrario supondría desvirtuar el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y que según la Resolución de 24 de febrero de 1995 la falta de interposición del recurso dentro de plazo no impide una nueva presentación del título para someterlo a nueva calificación y ante ésta, sea igual o distinta de la anterior, interponer el oportuno recurso.

Fundamentos de Derecho

VISTOS los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 113 de su Reglamento, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio de 1991, 5 de mayo de 1998 y 10 de enero, y 19, 25 y 26 de mayo de 2000.

1. El único tema que plantea el presente recurso es el del «días a quo» para recurrir, ya que el Presidente del Tribunal Superior inadmite

el recurso por haberse sobrepasado el plazo de cuatro meses establecido reglamentariamente.

2. Si se tiene en cuenta que, con posterioridad a la nota de calificación contemplada en el Auto Presidencial, existe otra, que es contra la que formalmente se interpone el recurso, de fecha 3 de enero de 1998, teniendo entrada dicho recurso en el Tribunal Superior el 17 de abril siguiente, el recurso ha de entenderse interpuesto en plazo, pues, como dicen la Resolución de 5 de mayo de 1998, transcurrido el plazo para recurrir una calificación, los interesados en la inscripción pueden volver a presentar los títulos cuantas veces estimen oportuno, debiendo el Registrador realizar una nueva calificación, y abriéndose cada vez el plazo del recurso contra ésta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto Presidencial, y devolver el expediente al excelentísimo señor Presidente, con objeto que resuelva el recurso interpuesto.

Madrid, 10 de noviembre de 2000.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Andalucía.

1727

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alfonso Vicente Pérez Cerdán, en nombre del «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 2, don Eugenio Aguilar Amador, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Alfonso Vicente Pérez Cerdán, en nombre del «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 2, don Eugenio Aguilar Amador, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 11 de abril de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Murcia, don Agustín Navarro Núñez, el Banco Hipotecario de España concedió un préstamo de determinada cantidad de dinero a don José Almagro Gallardo y doña María Dolores Muñoz Romero, los cuales constituyen hipoteca sobre una finca urbana sita en dicha ciudad.

En la citada escritura se establecieron las siguientes cláusulas: 3.^a bis. «Tipo de interés variable. Índices de referencia. 1. Períodos de interés variable. En cada «período de interés variable» el «tipo de interés vigente» será el que se obtenga de redondear al alza al más cercano cuarto de punto, el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Los índices de referencia que se definen en el mismo apartado, son: 1.º Índice de referencia principal: Índice MIBOR (tipo interbancario a un año MIBOR). 2.º Índice de referencia sustitutivo: Índice «Conjunto de Entidades» (tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el Conjunto de Entidades de Crédito). 3.º Tipo nominal por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores... 6.^a «Intereses de demora. Cualquier débito vencido de la parte prestataria y no pagado al banco devengará intereses de demora a favor de éste desde la fecha en que debió ser solventado hasta el día de su completo pago, y sin necesidad de requerimiento alguno, sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al banco en la cláusula 6.^a bis. Estos intereses se devengarán por días, y se calcularán a razón del tipo anual resultante de incrementar en seis puntos porcentuales el 'tipo de interés vigente' con arreglo a las establecido anteriormente, redondeándose la suma por exceso a enteros por ciento y sin que en ningún caso el tipo de interés de demora pueda ser inferior al 24 por 100 anual». 9.^a «Constitución de hipoteca. Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada y solidaria de la parte prestataria, ésta constituye hipoteca, que el banco acepta, sobre

la finca que a continuación se describe, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, respondiendo de la devolución del capital del préstamo en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las cláusulas 3.^a y 3.^a bis, al tipo máximo del 8,5 por 100, que se fija a efectos meramente hipotecarios, limitándose esta responsabilidad, a los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, a una cantidad máxima igual al importe de cinco anualidades de tales intereses; b) del pago de los intereses de demora pactados en la cláusula 6.^a, limitándose hipotecariamente la responsabilidad por este concepto, de manera que estos intereses de demora, al tipo del 24 por 100, que se fija a este solo efecto, ni por sí solos, ni sumados a los intereses ordinarios pendientes, sobrepasen el mismo importe de cinco anualidades de intereses ordinarios determinado en el anterior apartado; y...» 10.^a «Fuero, Domicilio, Tipo de Subasta, Título ejecutivo. ... A efectos de lo dispuesto en el artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y para el sólo caso de que la entidad acreedora decida acudir al procedimiento ejecutivo común, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable en dicho procedimiento podrá practicarse por el banco mediante la expedición de la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta del deudor. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de esta escritura y la aportación de un certificado expedido por el banco del saldo que resulta a cargo del deudor por todos los conceptos. En documento fehaciente hará constar fedatario público que intervenga, a requerimiento de la entidad acreedora, que el citado saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta del deudor, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes y que ha sido previamente notificada al deudor. En la liquidación se especificarán en su caso, los tipos de referencia distintos del inicial que se hayan utilizado en la misma...»

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento el día 11 de abril último, por fax, bajo el asiento número 357 del diario 73, consolidado al asiento con la aportación de la copia autorizada el 16 de abril último retirado el 18 de ese mes con notificación de la calificación desfavorable y devuelto, el 27 de mayo último para su despacho, con solicitud de que se extienda nota de calificación, se observan los defectos subsanables siguientes: 1) Las cláusulas 3.^a bis, 6.^a y 9.^a, infringen el principio de determinación y la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1990, 12 de julio y 20 de septiembre de 1996, entre otras; por cuanto: En la cláusula 3.^a bis. Tipo de interés variable, no se fija límite alguno de variabilidad del tipo de interés, al alza y a la baja; en la cláusula 6.^a, intereses de demora, se señala un límite mínimo pero no máximo; y en la cláusula 9.^a, constitución de hipoteca, se establece un tipo máximo del 8,50 por 100, «a efectos meramente hipotecarios», siendo así que el tipo máximo debe operar a todos los efectos legales, tanto en las relaciones entre acreedor hipotecario y deudor hipotecante, como en aquéllas que se produzcan entre acreedor y el tercer poseedor o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada, adquiridos a título oneroso o gratuito. 2) Las cláusulas 1.^a bis, 2.^a 3, 3.^a 4, 4.^a, 5.^a, 7.^a, 8.^a, 11.^a y 12.^a, así como los párrafos primero y cuarto de la cláusula 10, carecen de trascendencia real, infringiendo además la cláusula 5.^a el principio de determinación y la cláusula 11 el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y artículo 13 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Además las comisiones previstas en la cláusula 4.^a, no están aseguradas con la garantía hipotecaria. 3) El párrafo quinto de la cláusula 10.^a contiene un pacto sobre materia sustraída a la autonomía de la voluntad e infringe lo dispuesto en los artículos 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento, así como la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1996, entre otras. 4) El inciso final del párrafo quinto de la cláusula 9.^a, relativo a la extensión de la hipoteca, no respeta la limitación establecida en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria. 5) La cláusula 6.^a bis, vencimiento anticipado, en cuanto se refiere a las obligaciones establecidas en las cláusulas 1.^a bis, 2.^a 3, 3.^a 4, 3.^a bis, 4.^a, 5.^a, 6.^a, 7.^a, 8.^a y 11.^a participa de los defectos anteriormente atribuidos a esas cláusulas. Y en su párrafo segundo contiene pacto sobre materias sustraídas a la autonomía de la voluntad. 6) Los apartados relativos a la TAE y a las declaraciones finales tienen mero carácter informativo. No se ha solicitado anotación de suspensión. Se indica que los defectos reseñados bajo los números 2 a 6 no impedirían la inscripción del documento calificado,