

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9030** *RESOLUCIÓN de 5 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña María Elena Santos Gorris, en nombre y representación de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid (Registro número 5), doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de de préstamo con garantía hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario Valladolid, don Francisco Fernández-Prida Rigoya, el día 28 de octubre de 2005, se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca concedido por la entidad Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, a don Luis-Ángel S.R. y doña María S.A., por importe de 271.000 euros. En dicha escritura se expone que el préstamo «... se formaliza al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Beneficios Sociales para Empleados de Bancaja, que desarrolla y completa lo previsto en el Convenio Colectivo del sector». Además, se pactó como Estipulación Financiera Cuarta Bis (Tabla de pagos y tipo de interés anual equivalencia) la siguiente:

«Ambas partes aceptan expresamente que el cambio de fecha de abono de la nómina por parte de Bancaja llevará implícito el de los días de liquidación de intereses y de los vencimientos del préstamo, que pasarán a ser los de dicho abono. También producirá la modificación del día de variación del tipo de interés que pasará a ser el día de abono de la nómina del mismo mes en que proceda la revisión del tipo de interés aplicable.»

Asimismo, en la Estipulación Financiera Sexta Bis (Resolución anticipada por la entidad de crédito) se establece como causas de resolución, entre otras, las siguientes:

«...g) En caso de cese voluntario o forzoso del trabajador en la prestación de sus servicios, así como por cualquier otra causa que implique la extinción de la relación laboral como empleado de la Caja, salvo que el prestatario opte por la conversión del tipo de interés nominal anual de este préstamo, equiparándolo al tipo de activo de referencia CECA que calcula y publica el Banco de España, correspondiente al cuarto mes anterior a aquél en que se produzca la conversión. En dicho tipo no se efectuará ningún ajuste o conversión para la determinación del tipo de interés nominal anual aplicable.

h) En cualquier otro supuesto aquí no contemplado, que previamente hubiera dado lugar a la suspensión de la relación laboral entre el empleado y la Entidad, finalizada la misma y adquirido el carácter definitivo de extinción contractual, se procederá de igual modo que el punto g) anterior.»

##### II

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid el 20 de diciembre de 2007 y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente a este expediente:

«Registro de la Propiedad de Valladolid número cinco.

Presentada en este Registro el día 20 de diciembre de 2007, con el número de entrada 8157 y bajo el asiento 84 del Diario 61, copia de la escritura autorizada el día 28/10/2005, por el Notario de Valladolid don Francisco Fernández-Prida Migoya, número 2942/05 de protocolo, el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos:

#### Hechos:

En virtud del precedente documento, se procede por parte de don Luis Ángel S... R... a constituir hipoteca sobre la finca que en el mismo se describe a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, en garantía de un préstamo por importe de 271.000 euros.

Consta en la estipulación financiera segunda que una vez superado el periodo de gracia la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante comprensiva de capital e intereses, debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de trescientas sesenta cuotas mensuales, con vencimiento los días diez de cada mes, debiéndose efectuar, el pago de la primera y última de las mismas los días 10 de diciembre de 2005 y 10 de noviembre de 2035, respectivamente.

Consta en la cláusula financiera cuarta bis que ambas partes aceptan expresamente que el cambio de fecha de abono de la nómina por parte de Bancaja, llevará implícito el de los días de n de intereses y de los vencimientos del préstamo, que pasarán a ser los de dicho abono. También producirá la modificación del día de variación del tipo de interés, que pasará a ser el día de abono de la nómina del mismo mes en que proceda la revisión del tipo de interés aplicable.

Consta en la cláusula financiera sexta bis, letra g), que la Caja podrá declarar el vencimiento caso de cese voluntario o forzoso del trabajador en la prestación de sus servicios así como cualquier otra causa que implique la extinción de la relación laboral como empleado de la Caja, salvo el prestatario opte por la conversión del tipo de interés nominal anual de este préstamo, equiparándolo al tipo de activo de referencia CECA, que calcula y publica el Banco de España, correspondiente al cuarto mes anterior a aquel en que se produzca la conversión.

Y consta en la letra h de dicha cláusula financiera sexta bis que en cualquier supuesto aquí no contemplado, que previamente hubiera dado lugar a la suspensión de la relación laboral entre el empleado y la Entidad, finalizada la misma y adquirido el carácter definitivo de extinción contractual, se procederá de igual modo que en el punto g) anterior.

La finca descrita bajo la letra A del exponen I, figura en el Registro con la siguiente descripción:

«Urbana: Parcela número 11, en el ámbito de la Unidad de Ejecución del Sector Pollcer, término municipal de Simancas, -Valladolid-. Parcela destinada a uso comercial. Tiene una superficie de ocho mil trescientos noventa metros cuadrados...»

Ahora se dice que sobre la misma existe construido un club social, vestuarios e instalaciones deportivas.

En la escritura de compraventa que se relaciona, en el apartado título, se decía que citada edificación fue declarada en escritura autorizada el día 9 de Febrero de 2005, por el Notario de Valladolid don Francisco Javier Sacristán Lozoya número 366 de protocolo.

Sobre la finca descrita en el expositivo I bajo la letra A se ha establecido una vinculación de titularidad «ob rem» de manera que la titularidad de cada una de las fincas registrales 8.942 a 8951 ambas inclusive, de Simancas, lleva inherente la siguiente cuota de participación sobre la finca registral 8.952 en los siguientes términos: ...

En la actualidad se han vendido diversas fincas formadas por división horizontal de las registrales 8.942 a 8.951.

## Fundamentos de derecho:

En el derecho hipotecario español rige el principio de especialidad o determinación relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A éste solo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial.

El Registro de la Propiedad no puede recoger ni dar cobertura legal a situaciones jurídicas indeterminadas e incluso que impliquen cierta facultad discrecional por una de las partes.

Conforme al artículo 104 de la Ley Hipotecaria y 1876 del Código Civil, la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

La naturaleza real de la hipoteca y su eficacia erga omnes, impide que las vicisitudes personales puedan afectar a tercero, ya que la hipoteca sujeta la finca.

Visto el artículo 20 párrafo 1º de la Ley Hipotecaria, el capítulo VI del RD 1093/97 de 4 de Julio, las Resoluciones de la DGRN de 20 y 21 de febrero de 1.969, los artículos 38 y siguientes del RDL 1/2004 de 5 de marzo, los artículos 18, 19 bis y 98 de la Ley Hipotecaria, 7,9 y 51 de su Reglamento, y la Resolución de 2 de octubre de 2006.

## Defectos:

a) No es admisible que el cambio de fecha de abono de la nómina por parte de Bancaja lleve implícito el de los días de liquidación de intereses y de los vencimientos del préstamo, que pasarán a ser los de dicho abono y que produzca igualmente la modificación del día de variación del tipo de interés dada la naturaleza real del derecho de hipoteca y su eficacia «erga omnes» que impide dar cobertura legal a situaciones jurídicas indeterminadas, y que implican cierta facultad discrecional de las partes.

b) No es admisible que en caso de extinción de la relación laboral –cláusula sexta bis, letras g y h– se produzca el vencimiento salvo que el prestatario opte por la conversión del tipo de interés en la forma que se determina en la letra g de la estipulación sexta bis.

La naturaleza real de la hipoteca y su eficacia «erga omnes», impide que las vicisitudes ajenas puedan afectar a terceros, ya que la hipoteca sujeta la finca, o que el vencimiento quede al arbitrio de una de las partes; siendo solo admisible que se regule un tipo de interés para cuando el arrio sea empleado de la entidad acreedora, y otra para cuando deje de serlo, siempre que así se pacte y se traduzca en cláusulas de la escritura y en circunstancias de la inscripción.

Los dos defectos advertidos impiden el acceso al Registro del precedente documento ya que como es doctrina de la D.G.R.N. –Resolución de 18 de abril de 1994, 16 de diciembre de 1996 y 21 de octubre de 1998–, en caso de suspensión o denegación de parte de las estipulaciones o pactos contenidos en el título que trasciendan al total negocio, no procede la inscripción de las restantes so pena de desvirtuar el negocio dando lugar a una inexactitud registral –artículo 39 de la Ley Hipotecaria.

Además no es posible reflejar que sobre la finca descrita bajo la letra A, existe construido un club social, vestuarios e instalaciones deportivas, por no figurar inscrita la obra nueva declarada en la escritura autorizada el día 9 de febrero de 2005 por el Notario de Valladolid don Francisco Javier Sacristán Lozoya, número 366 de protocolo, en el Registro, y no procederse a efectuar la declaración de dicha obra nueva en el precedente documento, con los requisitos del capítulo VI del RD 1093/97 de 4 de julio, y con intervención de todos los titulares del dominio de referida finca.

... Además se hace constar que no son susceptibles de tener acceso al Registro los siguientes párrafos, apartados o cláusulas:

1) La cláusula financiera 4.ª y la cláusula financiera 5.ª por referirse a conceptos no asegurados con la hipoteca.

2) La cláusula financiera 6.ª, sólo es susceptible de inscripción circunscrita a las cantidades vencidas en concepto de principal de conformidad con el principio de especialidad y la Resolución de 20 de mayo de 1987. Por ello no han sido inscritas las palabras contenidas en dicha cláusula desde «De igual forma...» hasta «. este mismo párrafo», y las palabras «o intereses», contenidas en el segundo párrafo de dicha cláusula.

3) La cláusula financiera sexta bis, porque si la hipoteca no se inscribe no accederá al Registro y si se inscribe carecerá ya de transcendencia real, y porque ello supondría atribuir a la calificación registral o a la vulneración de normas legales, un efecto desfavorable para el deudor.

4) La letra f) de la cláusula financiera sexta bis, por no afectar a la garantía constituida.

5) La cláusula no financiera novena, por ser de carácter personal.

6) La cláusula no financiera 12.ª, por carecer de transcendencia real.

7) Las referencias al TAE de la cláusula financiera cuarta bis y de la nota informativa, por carecer de transcendencia real, Resolución de 23 de febrero de 1996.

8) El primer párrafo de la cláusula no financiera décima, por su intrascendencia real, y de conformidad con los artículos 18 de la Ley Notarial, 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de 20 mayo de 1987.

9) El segundo párrafo de la cláusula no financiera décima, por su intrascendencia real.

10) Las palabras contenidas en el primer párrafo de la cláusula primera desde «A tales efectos.» hasta el final de dicho primer párrafo y los dos últimos párrafos de la cláusula no financiera 1.ª por ser de carácter personal, artículo 98 de la Ley Hipotecaria, 7, 9 y 51 de su Reglamento.

11) Las palabras «la cual quedará subrogada en los derechos del asegurado con preferencia a cualquier otro beneficiario», contenidas en la cláusula no financiera quinta, artículos 110.2 de la Ley Hipotecaria, 1859 del Código Civil y 40 a 42 de la Ley de Contrato de Seguro.

12) Las referencias al procedimiento extrajudicial a lo largo de la escritura. Artículo 235 del Reglamento Hipotecario.

13) La letra e de la cláusula sexta bis, artículo 27 de la Ley Hipotecaria y 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por ello, y por su carácter personal, no es susceptible de inscripción el número 3 de la cláusula no financiera quinta.

14) Las palabras «por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario», contenidas en el número 1 de la cláusula no financiera quinta, ya que al no especificarse dicho valor carece de las condiciones necesarias, para acceder a los libros del Registro, en base, al principio de especialidad o determinación.

15) Las referencias al reembolso anticipado de la cláusula financiera 2.ª, por referirse a situaciones de futuro que tendrán su tratamiento adecuado cuando lleguen a producirse y a conceptos no asegurados con la hipoteca.

16) El primer párrafo de la cláusula cuarta bis, por no aportarse referida tabla de pagos.

17) El segundo párrafo de la estipulación primera, por su intrascendencia real, artículo 98 de la Ley Hipotecaria, 7, 9 y 51 de su Reglamento.

18) El procedimiento previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil sólo es susceptible de inscripción, en los términos que resultan de los artículos 681 y siguientes en conexión con el artículo 693 de dicho texto legal, es decir sin efecto procesal en este procedimiento de los pactos sobre vencimiento anticipado no recogidos en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Recursos: Contra esta calificación...

El Registrador. Fdo. María José Triana Álvarez. Valladolid, diez de enero del año dos mil ocho.»

## III

La referida calificación se notificó al Notario autorizante el 21 de enero de 2008 y al presentante el 23 de enero de 2008 por correo certificado con acuse de recibo.

El 22 de enero de 2008 se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la Registradora de la Propiedad de Tordesillas doña Ana María Crespo Iribas, quien extendió nota de calificación con fecha 1 de febrero de 2008, en la que se limita a señalar lo siguiente: «... A la vista de la documentación presentada se confirma la calificación del Registrador sustituido y se desestima la pretensión solicitada, denegándose la inscripción solicitada por los motivos expresados en la nota de defectos que motiva la solicitud de la presente calificación sustitutoria. Tordesillas, a 1 de febrero de 2008. La Registradora. Fdo. Doña Ana María Crespo Iribas».

El 29 de febrero de 2008, causó entrada en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid escrito por el que doña María Elena Santos Gorris, en nombre y representación de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó lo siguiente, entre otros razonamientos:

1.º El préstamo con garantía hipotecaria cuya inscripción se deniega se formaliza al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Beneficios Sociales para Empleados de Bancaja, que desarrolla y complementa lo previsto en el Convenio Colectivo de las Cajas de Ahorros que regula las relaciones laborales entre las Cajas de Ahorros, como empleadores, y sus trabajadores.

Todo convenio colectivo, como resultado de la negociación desarrollada por los representantes de los trabajadores y de los empresarios, constituye la expresión del acuerdo libremente adoptado por ellos, y además como norma obliga a todos los empresarios y trabajadores incluidos dentro de su ámbito de aplicación y durante todo el tiempo de su vigencia, por lo que en ningún caso puede considerarse que las condiciones establecidas en el mismo, y que se trasladan al documento cuya inscripción se

ha denegado en la calificación que se recurre, resulten arbitrarias o discrecionales para una de las partes.

2.º El artículo 62 párrafo 13 del Convenio Colectivo de Cajas de Ahorros para los años 2003-2006, publicado en el BOE el lunes 15 marzo 2004, indica expresamente que «Se considerarán causas de vencimiento anticipado del préstamo, la venta o arriendo (sin autorización de la Entidad) de la vivienda, el cese voluntario o forzoso del empleado y la defunción del mismo. En caso de adjudicación a terceros de la vivienda, en virtud de procedimiento judicial, la Caja considerará vencido el préstamo y tendrá derecho a exigir su cancelación inmediata. En el supuesto de rescisión de la relación de trabajo por renuncia o despido, las Cajas aplicarán las condiciones establecidas para los préstamos ordinarios.»

Se desprende de dicho precepto que las causas de vencimiento anticipado g) y h) incluidas en la Estipulación Financiera Sexta bis de la escritura de préstamo con garantía hipoteca calificada negativamente, no pueden considerarse arbitrarias para la entidad acreedora y no son más que el reflejo de las condiciones expresamente reguladas en el Convenio Colectivo de Cajas de Ahorros suscrito en ejercicio del derecho de negociación colectiva regulado expresamente en el párrafo 1º del artículo 37 de la Constitución Española y que tiene por objeto regular las relaciones entre las Cajas de Ahorros y/o Montes de Piedad y la Confederación Española de Cajas de Ahorros, de una parte, y el personal de dichas Instituciones, de otra.

3.º Artículo 1256 del Código Civil.

Aún cuando no se indica expresamente en la nota de calificación, considera la Registradora en el segundo defecto incluido en la nota que se recurre (defecto B) que la cláusula sexta bis letras g y h vulneran el citado artículo 1256 del Código Civil en cuanto dicho «vencimiento queda al arbitrio de una de las partes.» y por tanto se está cuestionando la propia validez de dos de las causas a que queda supeditada la resolución anticipada del contrato de préstamo.

En este punto, de conformidad con lo mantenido por esta Dirección General en Resoluciones de 15 de febrero de 2002 y Resolución de 28 febrero 1994, interpretando conjuntamente el citado artículo 1256 del Código y el artículo 1115 del mismo cuerpo legal debe distinguirse entre «condición puramente potestativa» basada en la pura arbitrariedad, y condición «simplemente potestativa», en la que han de valorarse otros intereses e impulsos.

Por lo que en base a la doctrina manifestada en dichas resoluciones no puede mantenerse que las causas de vencimiento cuya inscripción se deniega en el segundo defecto de la nota de calificación sean puramente potestativas y, por tanto, arbitrarias, ya que su cumplimiento no depende de la exclusiva y arbitraria voluntad de la entidad acreedora sino de «un complejo de motivos e intereses que, actuando sobre ella (sobre dicha voluntad), influyen en su determinación» y ello aún cuando su valoración en determinados supuestos de extinción de la relación laboral quede confiada a la entidad acreedora.

Asimismo no puede considerarse que las reseñadas causas de vencimiento vulneran el artículo 1256 del Código Civil al haber sido libremente acordadas por las partes en la negociación del Convenio Colectivo de Cajas de Ahorros.

4.º Tampoco puede considerarse que el cambio de fecha de abono de la nómina implique cierta facultad discrecional de la entidad acreedora, por cuanto no es una situación específica que afecte al prestatario individualmente sino que procederá su aplicación a la totalidad del colectivo de empleados de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, y su modificación no es arbitraria para la entidad acreedora y deberá convenirse por ambas partes (empleador y empleados) en el marco de las relaciones laborales y de los derechos y deberes establecidos en la vigente normativa.

5.º De conformidad con el principio de autonomía de la voluntad privada (artículo 1255 del Código Civil), los contratantes pueden libremente pactar las condiciones que tengan por conveniente, con la única limitación que las mismas no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público, y en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2002 ha tenido ocasión de examinar la validez de una determinada cláusula de vencimiento anticipado por extinción de la relación laboral en un préstamo hipotecario concedido a un empleado de Caja de Ahorros, concluyendo que no puede considerarse dicha causa de vencimiento afectada por ninguna de las prohibiciones indicadas en el artículo 1255 del Código Civil e indicando expresamente: «por último, tampoco se ha infringido el art. 1255 CC porque dicho precepto no contempla lo que es más beneficioso o perjudicial para los contratantes, sino únicamente se limita el principio de autonomía de la voluntad vedando las cláusulas contrarias a las leyes, la moral o al orden público, sin que la estipulación litigiosa esté afectada por ninguna de dichas prohibiciones.»

6.º La nota de calificación registra la falta de inscripción de los defectos observados, con la ininscribibilidad completa del título, vulnerando con ello el derecho de que debe gozar el interesado de solicitar y obtener la inscripción parcial del documento (expresamente reconocido en los artículos 19 bis párrafo segundo y 322 párrafo tercero de la Ley

Hipotecaria y 434 del Reglamento Hipotecario) y sin que la doctrina que se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General reseñadas autoricen a la Registradora a limitar el derecho a solicitar la inscripción parcial del título presentado, ya que de dichas resoluciones se desprende:

a) Que es admisible la inscripción parcial del documento aún sin las estipulaciones o pactos que trasciendan al total negocio jurídico, siempre que el presentante o el interesado haya manifestado su conformidad a que se despache el documento sin dichas estipulaciones o pactos.

b) Que si existen estipulaciones o pactos no inscribibles a juicio del Registrador y que trasciendan al total negocio, no puede proceder el Registrador por sí, a la inscripción parcial del documento alterando el contenido del contrato pactado por las partes.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 14 de marzo de 2008, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 19 del mismo mes).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9, 12, 18, 19 bis, 27, 253 y 258 de la Ley Hipotecaria; 1255, 1256, 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil; 23 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 10 y 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios –artículo 84 del texto refundido de esta ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, hoy vigente–; 4 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 26 de diciembre de 1990, 18 de enero y 17 de marzo de 1994, 14 de enero de 1991, 18 de noviembre de 2005, 19 de enero y 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 16 de julio, 20 de septiembre y 14 de noviembre de 1.996, 14 de enero de 1.997, 20, 21 y 28 de enero de 1998, 15 de febrero de 2002, 13 de febrero y 22 de julio de 2004, 19 de abril de 2006, 21 de diciembre de 2007, 14 de enero y 1, 7, 8, 22, 28 y 29 de febrero y 1, 10, 14, 15, 19, 22, 24 y 27 de marzo de 2008, entre otras.

1. En el supuesto al que se refiere este recurso, la Registradora suscribe la inscripción de una hipoteca en garantía de determinado préstamo concedido por una Entidad de crédito porque, a su juicio, según expresa en el primero de los defectos objeto de impugnación, «No es admisible que el cambio de fecha de abono de la nómina por parte de Bancaja lleve implícito el de los días de liquidación de intereses y de los vencimientos del préstamo, que pasarán a ser los de dicho abono y que produzca igualmente la modificación del día de variación del tipo de interés dada la naturaleza real del derecho de hipoteca y su eficacia «erga omnes» que impide dar cobertura legal a situaciones jurídicas indeterminadas, y que implican cierta facultad discrecional de de las partes»; y porque entiende, según el segundo defecto, que «No es admisible que en caso de extinción de la relación laboral... se produzca el vencimiento salvo que el prestatario opte por la conversión del tipo de interés en la forma que se determina en la letra g de la estipulación sexta bis».

Además, y aparte otros extremos de la calificación que no han sido objeto de impugnación, hace constar que no son susceptibles de tener acceso al Registro los párrafos, apartados o cláusulas que se detallan en la calificación impugnada.

2. Las cuestiones a las que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, se contrae el presente recurso sólo puede resolverse atendiendo al ámbito propio de la función calificadora del Registrador conforme a los artículos 12 y 18 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ya entendió en su Resolución de 19 de abril de 2006, conforme al texto del artículo 12 de la Ley Hipotecaria entonces vigente (según criterio reiterado por otras posteriores que se citan en los «Vistos» de la presente) que, por imperativo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador sólo puede calificar las cláusulas de trascendencia jurídica real inmobiliaria, debiendo comenzar su examen, como «prius» lógico de su actuación, determinando qué cláusulas tienen tal carácter y deben ser calificadas y, en su caso inscritas, y cuáles son de carácter obligacional y quedan vedadas a su calificación.

En concreto, se afirmaba en dicha Resolución que la calificación que debe efectuar el Registrador, «como núcleo de su función pública, tiene una premisa previa y es que la misma se extiende a aquellos pactos que tienen trascendencia jurídica real inmobiliaria, ya que son los únicos que deben acceder al Registro de la Propiedad.»

Consecuentemente, sobre las estipulaciones que carezcan de trascendencia real no recae, en puridad, verdadera calificación sino más bien una previa actividad lógica de determinación para excluirlas de la actividad de control en que se ha de traducir (en el ámbito que le es propio) esa calificación en sentido estricto que ha de ejercer el Registrador relativa a las cláusulas con trascendencia jurídico-real inmobiliaria, que son las que

únicamente deben inscribirse siempre que sean conformes al ordenamiento jurídico. Así, esas estipulaciones de trascendencia meramente obligacional no sólo es que no se expresarán, en ningún caso, en la inscripción, según la normativa entonces vigente (artículo 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario), sino que, precisamente por ello, no han de detallarse individualmente en la nota de calificación, pues más que existir algún defecto u obstáculo que impida su constancia registral, lo que ocurre es que no son susceptibles de inscripción.

No obstante, debe advertirse que dicho régimen ha sido en parte confirmado y en parte modificado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la regulación del mercado hipotecario.

Esta Ley, incidiendo en esa línea de circunscribir la actuación del Registrador al contenido de su verdadera función –calificación del contenido de los actos y negocios jurídicos y de las cláusulas de contenido real inmobiliario (artículo 18 de la Ley Hipotecaria)–, porque así se deriva del ámbito objetivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 4 y siguientes de su Reglamento), así como de los efectos de ésta –publicidad «erga omnes» de tales derechos reales inmobiliarios–, da nueva redacción al artículo 12 de la Ley Hipotecaria y establece que «En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de responsabilidad hipotecaria identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración./ Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización».

Se distingue así entre las cláusulas de trascendencia real, concretadas por la Ley en el párrafo primero del mencionado artículo 12, que son las que debe calificar el Registrador, y las restantes cláusulas que no son objeto de inscripción ni, por tanto de calificación, sino de mera transcripción en los términos pactados y que resulten del título. Y es que, respecto del ámbito de la función calificadora del Registrador, dicho precepto legal concuerda con el criterio formulado por los artículos 10 y 10.bis de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios –artículo 84 del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, hoy vigente–, 23 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación, y 258.2 de la propia Ley Hipotecaria. Por otra parte, ésa ha sido la doctrina mantenida por este Centro Directivo, según la cual el enjuiciamiento de la validez o nulidad de tal tipo de cláusulas se halla reservado, como no puede ser de otra manera, a los órganos jurisdiccionales competentes (cfr., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2006).

Tal es la doctrina mantenida igualmente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 21 de diciembre de 2007 (dos) y 14 de enero, 1, 7, 8 (dos), 22, 28 y 29 de febrero y 1, 10, 14, 15, 19 (dos), 22, 24 (dos) y 27 de marzo de 2008 al señalar cómo «lo que sucede es que como excepción, y resultando aconsejable para el tráfico jurídico por la publicidad con efectos de mera noticia que dimana del asiento registral, respecto de las cláusulas que carecen de dicho contenido real, la Ley 41/2007 en la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria ha incluido un párrafo segundo que permite que, respecto de las hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, además puedan hacerse constar en el Registro las cláusulas financieras, incluidas las de vencimiento anticipado, aun cuando carezcan de trascendencia real inmobiliaria y queden extramuros de la calificación./ Ahora bien, respecto de estas cláusulas financieras el registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el asiento, esto es, a transcribir sin más las mismas, siempre que las de trascendencia jurídico real inmobiliaria –las enumeradas en el párrafo primero del artículo 12 de LH– hubieran sido calificadas favorablemente».

En el presente caso, la calificación registral impugnada se ha emitido una vez entrada en vigor la nueva norma, por lo que la Registradora debe limitarse a calificar y, en su caso, a inscribir esas cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria relativas al importe del principal de la deuda, el de los intereses pactados, con expresión del importe máximo de responsabilidad hipotecaria, identificando la obligación garantizada y su duración. En cambio, respecto de las demás cláusulas debe proceder no a su inscripción sino a la transcripción de las mismas en los estrictos términos que resultan del título presentado, sin que pueda practicarse calificación alguna de ellas.

A tal efecto, puede concluirse que esas circunstancias que han de inscribirse resultan determinadas en la escritura calificada, cuyo contenido, por lo demás, ha de ser analizado e interpretado en su conjunto y en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículos 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil). Así, resulta patente en dicha escritura la cantidad en que consiste el principal del préstamo (271.000 euros) añadiéndose que esa es la cantidad de responsabilidad hipotecaria que se fija por tal concepto. Asimismo, se determinan los intereses pactados y la

cuantía máxima de la responsabilidad hipotecaria por estos y otros conceptos. Igualmente, aparece perfectamente identificada la obligación garantizada y claramente determinada la duración máxima de ésta.

Por lo demás, y abstracción hecha de lo establecido en el artículo 692.1, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (referido al caso de que no haya tercero a quien pueda perjudicar la ejecución), hay que tener presente que, tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral –al que se refiere la Registradora en su calificación– se predica sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía. Conclusión ésta que se derivaba de la redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria y de la aplicación de los principios de especialidad y determinación registral ya antes de la reciente reforma de dicho precepto legal por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

Respecto de las objeciones que la Registradora opone a la vinculación entre el cambio de fecha de abono de la nómina por parte de la entidad prestamista y el de los días de liquidación de intereses y de los vencimientos del préstamo, así como la modificación del día de variación del tipo de interés, debe advertirse que, aparte la índole financiera de tal estipulación, no puede entenderse que sea contraria a la norma del artículo 1256 del Código Civil, que prohíbe dejar la validez y cumplimiento de los contratos al arbitrio de una de las partes contratantes. En efecto, aplicando los criterios hermenéuticos antes referidos que dicho Código establece, nada hay que autorice a concluir que mediante dicho pacto la consumación o resolución del contrato quede dependiendo de la pura arbitrariedad de la entidad acreedora, toda vez que para la determinación de la fecha de abono de la nómina habrá de tenerse en cuenta lo convenido entre las partes conforme a la legislación laboral así como, en su caso, el convenio colectivo y demás disposiciones aplicables en el ámbito de las relaciones laborales al que expresamente se refiere la escritura calificada.

Este último razonamiento debe servir también para rechazar el segundo de los defectos invocados por la Registradora en su calificación, relativo al vencimiento anticipado del préstamo por extinción de la relación laboral del prestatario. Y es que, la sola consideración de que se trata de una causa de vencimiento anticipado del préstamo establecida en el convenio colectivo aplicable (aparte que, según admite la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2002, se trata de un pacto que válidamente puede convenirse en el contrato de préstamo) debe conducir a desestimar la objeción cuestionada por no contradecir dicho pacto las normas de los artículos 1255 y 1256 del Código Civil. Además, a mayor abundamiento, el hecho de que para tales casos de extinción de la relación laboral se conceda al prestatario la opción de convertir el tipo de interés pactado inicialmente en el alternativo que se determina en la escritura y eludir así el vencimiento anticipado del préstamo, excluiría la aplicación del mencionado artículo 1256 del Código Civil, al no quedar la resolución del préstamo al exclusivo arbitrio de la entidad acreedora.

3. Respecto de las referencias de la Registradora al hecho de que no son susceptibles de tener acceso al Registro los párrafos, apartados o cláusulas que se detallan en la nota de calificación impugnada –bajo los números 1) a 18)–, algunas de las cuales ni siquiera se pueden conceptuar como cláusulas de vencimiento anticipado ni tipo alguno de cláusulas financieras, y aunque nada expresa la recurrente sobre tal extremo, cabe recordar que según ha entendido esta Dirección General en la reciente Resolución de 10 de marzo de 2006, a la vista de la calificación así como de los razonamientos anteriores, lo procedente es no incluirlas en dicha calificación.

4. Finalmente, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación de la Registradora sustituida («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.<sup>a</sup> del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), debe abordarse la cuestión relativa al contenido de la calificación sustitutoria. Y, a tal efecto, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso. Igualmente, sería reprochable que el Registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular, siempre que, por supuesto, se trate de un acto o negocio jurídico idéntico o similar. En suma, la predictibilidad y seguridad del tráfico jurídico no se compadece con actuaciones diferentes del mismo Registrador dependiendo de si actúa como titular de su registro o como sustituto de otro Registrador. De hacerlo así, se estaría incurriendo en un evidente defecto que podría generar responsabilidades de todo tipo, dado que con tal actuación se estaría, en la realidad, incumpliendo la norma (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Y, desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por el Registrador sustituto como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al deseado por la norma.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4.ª y 5.ª, de Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la Registradora en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 5 de mayo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**9031**

*RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 2008, de la Dirección General de Coordinación Financiera con las Comunidades Autónomas y con las Entidades Locales, por la que se publica el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Economía y Hacienda y la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Castilla y León, para el intercambio de información sobre riesgos asumidos por las Entidades Locales de su área geográfica, que formarán parte de la Central de Información de Riesgos de las Entidades Locales.*

El Ministerio de Economía y Hacienda y la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Castilla y León han suscrito un Convenio de colaboración para el intercambio de información sobre riesgos asumidos por las Entidades Locales de su área geográfica, que formarán parte de la Central de Información de Riesgos de las Entidades Locales (CIR-Local). En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 8 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la publicación en el Boletín Oficial del Estado del citado Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 8 de mayo de 2008.—El Director General de Coordinación Financiera con las Comunidades Autónomas y con las Entidades Locales, Alain Cuenca García.

### ANEXO

**Convenio de colaboración entre el Ministerio de Economía y Hacienda y la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, para el intercambio de información sobre riesgos asumidos por las Entidades Locales de su área geográfica, que formarán parte de la Central de Información de Riesgos de las Entidades Locales (CIR-Local)**

En Madrid, a 24 de abril de 2008.

### INTERVIENEN

De una parte, doña Juana María Lázaro Ruiz, Subsecretaria de Economía y Hacienda, en virtud de las competencias que tiene delegadas por Orden EHA/3057/2004, de 21 de septiembre.

De otra parte, doña Pilar del Olmo Moro, Consejera de Hacienda de la Junta de Castilla y León, nombrada por Acuerdo 11/2007, de 2 de julio, del Presidente de la Junta de Castilla y León, actuando en ejercicio de las competencias que le confiere el artículo 26.1.1) de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de Castilla y León

Ambas partes se reconocen mutuamente la calidad con la que cada uno interviene, así como la capacidad legal suficiente para obligarse mediante el presente Convenio en los términos que en él se contienen, y al efecto,

### EXPONEN

Primero.—El principio de colaboración entre las Administraciones Públicas se encuentra recogido, entre otras normas, en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que prevé en su artículo 4.1.d), entre los principios que deben presidir las relaciones entre las Administraciones Públicas, el de lealtad institucional, en cuya virtud deberán «prestar, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activas que las otras Administraciones pudieran recabar para el eficaz ejercicio de sus competencias.» En particular, en materia de intercambio de información, el párrafo c) de ese mismo precepto regula la exigencia de «facilitar a las otras Administraciones la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias».

Segundo.—En aplicación de este principio general, los representantes de ambas partes (por un lado, el Ministerio de Economía y Hacienda y, por otro, la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León, Comunidad Autónoma que ejerce la competencia de tutela financiera respecto de los Entes Locales de su área geográfica en virtud del artículo 54 de la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León) consideran necesario el establecimiento de un sistema estable de colaboración mutua para el intercambio de información sobre riesgos asumidos por las Entidades Locales de dicha Comunidad Autónoma de Castilla y León, con el fin de integrar dicha información en la Central de Información de Riesgos de las Entidades Locales (CIR Local).

Tercero.—El presente Convenio se suscribe por la Administración General del Estado en uso de las competencias que al Estado le atribuyen el bloque de constitucionalidad integrado por el artículo 149.1, reglas 11.ª, 13.ª, 14.ª y 18.ª de la Constitución Española, el artículo antes citado del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Castilla y León, el artículo 24 del texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, el artículo 55 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y el artículo 38 del reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, General de Estabilidad Presupuestaria, aprobado por Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre.

La CIR Local es el instrumento para el seguimiento por la Administración del Estado del endeudamiento del sector local, en orden al cumplimiento de los compromisos asumidos por España con la Unión Europea, en especial los referentes a la sostenibilidad de las políticas presupuestaria y de endeudamiento del conjunto de las Administraciones Públicas.

Cuarto.—El artículo 24 del texto refundido de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre, establece que el Ministerio de Economía y Hacienda mantendrá «una central de datos de carácter público que provea la información sobre las operaciones de crédito, la emisión de deuda o cualquier otra apelación de crédito o asunción de riesgos y las cargas financieras de ellas derivadas, concertadas por la Administración General de las Entidades Locales y demás sujetos de ella dependientes a que se hace referencia en el artículo 2.1.d) y 2.2 de esta Ley», es decir, organismos autónomos, entes públicos dependientes que presten servicios o produzcan bienes que no se financien mayoritariamente con ingresos comerciales y resto de entidades públicas empresariales, sociedades mercantiles y demás entidades de derecho público dependientes.

Quinto.—En idéntico sentido se pronuncia el artículo 55 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, estableciendo la obligación por parte de las distintas Administraciones públicas de remitir los datos necesarios a tal fin, que tendrán carácter público.

Sexto.—El Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria en su aplicación a las Entidades Locales, incorpora en su Título V la regulación sobre la CIR-Local. Su artículo 38 establece las fuentes de información de las que se nutre la misma, entre las que figuran las Comunidades Autónomas que ejercen tutela financiera sobre las Entidades Locales de su territorio. Las mismas están obligadas a suministrar la información sobre endeudamiento local que conozcan en el ejercicio de