

toda confusión y se da cumplimiento a los fundamentos del sistema inmobiliario español,

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento, el del interesado y demás efectos.

Madrid, 29 de octubre de 1984.—El Director general, Gregorio García Arcos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete.

26976

*RESOLUCION de 30 de octubre de 1984, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Iluminación y doña Santas Sanz García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Aranda de Duero, a la inmatriculación de porciones indivisas de ciertas fincas, que se solicitaba en escritura de partición y adjudicación de herencia, en virtud de apelación de las recurrentes.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por doña Iluminación y doña Santas Sanz García contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Aranda de Duero a la inmatriculación de porciones indivisas de ciertas fincas, que se solicitaba en escritura de partición y adjudicación de herencia, en virtud de apelación de las recurrentes;

Resultando que, en escritura autorizada por el Notario de Aranda de Duero, don José Escamez Morales, el día 30 de octubre de 1981, las hermanas doña Iluminación y doña Santas Sanz García, procedieron a partir la herencia de su madre, doña Crispina García Martín, adjudicándose las fincas de las que, en pleno dominio o en cuota dominical indivisa, ésta era titular;

Resultando que, presentadas dos copias de la anterior escritura, fueron calificadas, la expedida a instancia de doña Santas Sanz García, con la siguiente nota: «Practicadas las inscripciones en cuanto a las fincas descritas con los números 47 a 83 en los tomos, libros y oficios que indican los cajetines estampados al margen de las descripciones de las fincas, todas ellas radicantes en este distrito hipotecario, y al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y pendientes de la publicación de edicto reglamentaria. Se deniega la inscripción de los derechos descritos bajo los números 103 a 108 y 113 a 120, por los siguientes motivos: 1.º Los descritos bajo los números 103 a 108, 118 y 119, porque tratándose de partes indivisas de fincas no inscritas, no se garantiza, respecto a los demás comuneros, ni la identidad de la finca, ni su extensión, ni sus linderos, ni el contenido del derecho que se pretende inscribir. 2.º Los descritos bajo los números 113 a 117 y 120, porque no se cumplen en su descripción los requisitos de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. No puede tomarse anotación preventiva. Complementado este documento con los certificados de defunción y de últimas voluntades de la causante y del testamento de la misma.—Aranda de Duero a 6 de diciembre de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible». Y la expedida a instancia de doña Iluminación Sanz García, con la siguiente nota: «Practicadas las inscripciones, en cuanto a las fincas descritas con los números 1 a 25 y 111, en donde indican los cajetines estampados al margen de las descripciones de las fincas. Todas ellas radicantes en este distrito hipotecario.—Se deniega la inscripción de los derechos descritos bajo los números 45, 101, 102, 109, 110, 112 y 103 a 108 por los siguientes motivos: 1.º Los descritos bajo los números 45, 112, 101 a 108, porque tratándose de partes indivisas de fincas no inscritas, no se garantiza, respecto a los demás comuneros, ni la identidad de la finca, ni su extensión, ni sus linderos, ni el contenido del derecho que se pretende inscribir. 2.º Los descritos bajo los números 109 y 110, porque no se cumplen en sus descripciones los requisitos de los artículos 9 de la Ley y 51 de su Reglamento.—No puede tomarse anotación preventiva.—Las inscripciones practicadas lo han sido de inmatriculación, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y pendientes de la publicación de edicto reglamentaria.—Complementado este documento con los certificados de defunción y de últimas voluntades de la causante y del testamento de la misma.—Aranda de Duero a 6 de diciembre de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible»;

Resultando que doña Iluminación y doña Santas Sanz García interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, sólo en cuanto al primer defecto y alegaron: que el objeto del Registrador de la Propiedad no es publicar fincas, sino situaciones jurídicas de las mismas; que la inmatriculación es el acceso de la finca al Registro de la Propiedad y, en rigor, no exige más que un contraste o constatación de la existencia de la finca y de la inexistencia de un anterior ingreso de la misma en el Registro; que para la inmatriculación se requiere la descripción de la finca en los términos establecidos en las reglas 1.ª a 4.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, lo que se cumple en el presente caso, y para la primera inscripción, que el derecho que se inscriba sea el dominio, por exigencia del artículo 7 de la Ley Hipotecaria; que no ha de tratarse forzadamente del derecho de propiedad único y exclusivo de una sola persona sobre toda una finca, pues la Ley no distingue y por tanto no debe distinguir el intérprete; que lo que proce-

de en el presente caso es inmatricular todas las fincas, inscribiendo el derecho dominical que se acredita sobre ellas; que la tesis del recurrente se apoya en diversos preceptos hipotecarios —artículo 127, 134 de la Ley y 377 y 278 del Reglamento—, en diversas Resoluciones de la Dirección General y en el criterio prácticamente unánime de la doctrina; que la falta de garantías para los comuneros, aducida por el Registrador, tiene su adecuada salvaguardia en procedimientos ad hoc recogidos en la propia normativa hipotecaria; y que en la práctica, en ningún Registro se deniegan inscripciones como la que nos ocupa;

Resultando que el Registrador de la Propiedad informó: que en materia de inmatriculación existen dos sistemas totalmente diferentes, el germánico y el español; que en el primero no se identifican inmatriculación y primera inscripción, mientras que en el segundo existe una conjunción o superposición de ambas figuras; que en el presente caso se pretende aplicar a la vez dos sistemas distintos y contradictorios, pues se pretende inmatricular toda la finca e inscribir sólo una cuota, quedando una parte ideal de la finca recubierta por el dominio y el resto del inmueble desprovisto de titularidad dominical y presentándose al desnudo; que el artículo 7 de la Ley Hipotecaria, aunque tiene gran importancia ha de subordinarse a la idea superior de la seguridad del tráfico jurídico; que la finalidad del artículo 7, como la del artículo 5, es el rechazo de los actos posteriores, sin que resuelva nada acerca del dominio inmatriculable —si ha de ser pleno o menos pleno, exclusivo o compartido—; esta cuestión la resolverá esa idea-fuerza de nuestro sistema que es la seguridad del tráfico jurídico, a cuyos dictados se han de subordinar éste y los demás preceptos de la Ley; que la actitud del Registrador negando la inmatriculación de porciones indivisas de fincas que no agoten la totalidad de las mismas tiene como consecuencias: de una parte, que se cumple en su totalidad el sistema elegido por los redactores de la Ley Hipotecaria; y de otra, que si en la primera vez se describe la finca y sobre ella se hace recaer el dominio, exclusivo o compartido, pero total, no se añadirán mayores dificultades al ya defectuoso sistema de nuestra legislación respecto a la descripción de las fincas, con nuevas descripciones no ajustadas, tal vez, a la realidad ni al Registro; y a la doble inmatriculación se le pondría un importante obstáculo; que el cumplimiento aparente de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento no puede bastar para el logro de la inscripción cuando el soporte sustancial de los mismos se halla gravemente viciado como ocurre en la pretendida inmatriculación de cuota; que las consecuencias previsibles de esta operación serían: fallos en la identificación de la finca, en el contenido del derecho y en la posición de los demás comuneros; que el Registrador informante no ha inmatriculado nunca en el Registro que desempeña participaciones indivisas de fincas; y que el Registro de la Propiedad no está para dar facilidades a la registración, sino para examinar y admitir el acto registrable válido y asegurar el derecho publicado por la inscripción;

Resultando que el Notario autorizante del documento calificado alegó en favor de la registrabilidad de éste diversas opiniones doctrinales favorables a la inmatriculación de finca en base a una cuota o participación de condominio, y afirmó que la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se lograba con mayor efectividad inmatriculando la finca en virtud de una cuota indivisa de dominio que manteniendo la finca alejada del Registro con una vida jurídica extraregistrarial;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Burgos dictó auto en que confirmaba las notas denegatorias del Registrador, en base a las razones aducidas por éste y a la consideración de que el documento calificado carecía de virtualidad inmatriculadora por faltar uno de los requisitos exigidos por el número 4 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario; es decir, el título adquisitivo anterior, cuya fecha puede contarse respecto de tercero por alguno de los medios del artículo 1.227 del Código Civil;

Resultando que las recurrentes se alzaron contra el auto presidencial, aduciendo, entre otras razones, incogruencia del mismo con las pretensiones deducidas en el procedimiento, y declarando que el supuesto discutido se enclava en el apartado 1.º del artículo 298 del Reglamento y no en el apartado 4.º del mismo;

Vistos los artículos 7, 198 y 243 de la Ley Hipotecaria y 278 y 377 del Reglamento para su ejecución;

Considerando que al llevarse el Registro de la Propiedad por fincas abriendo folio particular a cada una de ellas, como indica el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, la cuestión que plantea este expediente hace referencia a si cabe que el ingreso de un inmueble en el Registro pueda tener lugar a instancia de quien o quienes sólo ostentan una cuota parte del dominio del mencionado inmueble;

Considerando que esta materia al no estar resuelta de una manera clara por la legislación hipotecaria ha originado que haya sido estudiada por la doctrina, que en base a los textos legales y reglamentarios, se inclina en general por la posibilidad de que pueda inmatricularse una finca a petición de alguno o algunos de sus condóminos;

Considerando en efecto, que al tener que ser de dominio la primera inscripción de una finca, según se ordena en el artículo 7 de la Ley Hipotecaria, ello no implica que haya de ser solicitada por el propietario único o por quienes entre todos

agoten la titularidad dominical sobre el inmueble, pues los propios textos legales permiten una primera inscripción de sólo el dominio útil o de sólo el directo —artículo 377 del Reglamento Hipotecario— con lo que ya se muestra el criterio del legislador favorable a una primera inscripción que no comprenda la totalidad del dominio sobre el inmueble que va a inmatricularse;

Considerando que en confirmación del anterior criterio legal, el artículo 278 del mismo Reglamento Hipotecario indica alguna especialidad cuando se pretende inscribir participaciones o cuotas indivisas de una finca, como es la obligatoriedad de citar a los cotitulares de dicho inmueble en la forma y términos prevenidos en la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley, de lo que se infiere que la inscripción de cualquier cuota indivisa puede abrir folio como inscripción primera, a efectos inmatriculadores;

Considerando que a la vista de los textos legales expuestos hay que concluir que a través del procedimiento inmatricular adecuado, puede acceder a los libros registrales con apertura del folio correspondiente, toda finca que pertenece en indiviso a varios propietarios, aunque no sea solicitada su inmatriculación por la totalidad de ellos, pues de esta forma se empieza a poner en concordancia el Registro con la realidad jurídica extra registral que es uno de los fines capitales del sistema inmobiliario español y a la vez permite gozar de sus beneficios a todos aquellos propietarios que desean acogerse al mismo.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y el defecto primero de las dos notas del Registrador, único que ha sido objeto de debate.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 30 de octubre de 1984.—El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Burgos.

26977

*RESOLUCION de 31 de octubre de 1984, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Roca Ayora, Procurador de los Tribunales, en representación del «Banco de Valencia, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Valencia a inscribir determinados pactos de una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Roca Ayora, Procurador de los Tribunales, en representación del «Banco de Valencia, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia número 2 a inscribir determinados pactos de una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Valencia don Gaspar Ripoll Ortí el día 24 de agosto de 1982, el «Banco de Valencia, S. A.», otorgó un préstamo con garantía hipotecaria en favor de la Entidad mercantil «Miraco, S. A.», propietaria de los inmuebles sobre los que se constituyó la hipoteca referida; que el préstamo está sujeto a la regulación especial contenida en el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre; que en la escritura de préstamo hipotecario la cláusula cuarta establecía: «Revisión del tipo de interés. Si por disposición oficial fuera variado el tipo de interés de los préstamos a que se alude en la estipulación anterior, podrá ser objeto de repercusión a partir de la entrada en vigor de dicho tipo de interés y sin necesidad de aviso previo», y en la cláusula octava, de constitución de hipoteca, se expresa como garantía de 124.000.000 de capital, del pago de «sus intereses en el plazo de tres años, a razón del 14 por 100 anual, tipo que queda sujeto a las repercusiones previstas en la estipulación cuarta de esta escritura», así como la cantidad de dieciocho millones seiscientos mil pesetas para costas y gastos, se constituye hipoteca sobre las fincas descritas en la escritura;

Resultando que, presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 2, fue calificada con nota del tenor siguiente: «Inscrito el documento que precede en este Registro de la Propiedad de Valencia número 2, en los tomos, libros, folios, fincas e inscripciones que se indican al margen de las fincas que en el mismo se describen, puesta nota afección autoliquidación, no se hace constar la variación posible del interés en la garantía total. Valencia a 11 de septiembre de 1982.—El Registrador. Firma ilegible.»;

Resultando que don Francisco Roca Ayora, Procurador de los Tribunales, en nombre del «Banco de Valencia, S. A.», interpuso recurso gubernativo contra la calificación y alegó: Que la cláusula cuarta no inscrita tiene trascendencia en cuanto se trata de un tipo especial de préstamos con garantía hipotecaria de regulación oficial, pues, como resulta de la escritura, no se deja al criterio de una de las partes la fijación del tipo de interés, sino que se determina que será legalmente como se produzca dicha modificación; que no pueden entenderse infringidos los principios de seguridad registral y de publicidad frente a terceros, cuando en la propia escritura y en la misma cláusula oc-

tava se determina para cada una de las fincas su responsabilidad total, y se fija, que responderán del capital determinado y de sus intereses; que la trascendencia real o no de los pactos resulta en ocasiones muy difícil de determinar por la repercusión que un pacto en apariencia puramente obligacional puede tener en la hipoteca constituida; que se respeta en la hipoteca constituida en garantía de la obligación establecida en la escritura de que se trata, el principio de seguridad frente a terceros con buena fe, quienes al adquirir la vivienda que se transmite conocen su responsabilidad, que está en función no sólo del capital y del interés pactados, sino también de la clase de vivienda que adquirirá, y al propio tiempo conocen que la misma garantiza el pago de una determinada cantidad por intereses; que no se precisa, en este caso fijar un límite máximo del tipo de interés, ya que está fijado por la cuantía total de la responsabilidad por dicho concepto;

Resultando que el Registrador de la Propiedad de Valencia número 2 alegó en su informe: Que en realidad se ha inscrito íntegramente la cláusula cuarta de la escritura y por lo tanto hay que entender que el recurso se refiere únicamente a la no inscripción de parte de la cláusula octava de la escritura; que, además, lo único de dicha cláusula que no se ha inscrito es la frase donde se establece que la responsabilidad por intereses queda sujeta a las repercusiones previstas en la estipulación cuarta; que la referencia a la posible variación del tipo de interés puede inducir a error al no compaginarse la garantía total por intereses con la garantía individual de cada finca por el mismo concepto, puesto que tal posible variación del tipo de interés en la constitución de cada hipoteca individual no se recoge; que así como en la inscripción debe plasmar el Registrador, sin ambigüedad ninguna, la garantía hipotecaria por principal, intereses y costas, no hay inconveniente en expresar, respecto del crédito garantizado, todas las posibles variaciones en cuanto a los tipos de interés, sean éstas legales o voluntarias, pues entre partes, acreedor y deudor, están siempre vigentes y producen todos los efectos; que no se puede admitir la opinión del recurrente en el sentido de que las variaciones del tipo de interés en esta clase de préstamos, al estar determinados por el Gobierno de la Nación, tiene con ello las suficientes garantías y publicidad para poder afectar a terceros; porque tal posibilidad de variación de tipo de interés se establece en una serie de disposiciones de rango inferior a la Ley Hipotecaria, que no pueden derogar los artículos 12, 114, 115 y 148 de la citada Ley; porque se infringiría lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria, y porque en un caso semejante el legislador patrio, en la Ley de 5 de mayo de 1941, exigió que la ampliación de garantía por los intereses devengados en el tiempo comprendido entre el 18 de julio de 1938 y el 18 de mayo de 1941 constara en el Registro por nota marginal, a instancia del acreedor;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia dictó auto en el que desestimaba el recurso gubernativo interpuesto, confirmando la nota de calificación;

Resultando que el recurrente apeló contra el auto presidencial y alegó que lo escueto del contenido de la nota de calificación le indujo a error a la hora de interponer el recurso gubernativo, entendiéndolo que la denegación se extendía tanto a la cláusula octava como a la cuarta, cuando en realidad se refiere únicamente a aquélla; que el requisito de la publicidad y seguridad queda cumplido al remitir la fijación del tipo de interés a la publicación que se hiciera por los Organismos públicos en cuanto al tipo aplicable al caso; que se incurre en una contradicción al inscribir la cláusula cuarta de la escritura y denegar la inscripción de su repercusión en la responsabilidad hipotecaria a la hora de constituir la hipoteca; que las variaciones del tipo de interés no se prohíben por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que limita a fijar un límite máximo que aquí se respeta; que de la lectura de la responsabilidad atribuida a cada una de las fincas, resulta bien claramente establecida, por una parte, la referencia al tipo de interés pactado, y por otra, el límite cuantitativo que ello supone en pesetas efectivas, por lo que no existe ningún posible perjuicio para terceros; que no resultan infringidos, como se alega, los artículos 12 y 144 de la Ley Hipotecaria, desde el momento en que el principio de publicidad ha sido respetado, pues éste no puede llevarse al extremo de entender que exige que el tipo de interés pactado se fije numéricamente; que la doctrina admite la posibilidad de que si se modifican los intereses por disposición ministerial, sean estos nuevos los que se apliquen a partir de la entrada en vigor de los préstamos con cláusula de interés variable ya formalizados; que, por último, cabe hacer referencia al artículo 219 del Reglamento Hipotecario para, a título comparativo, señalar un ejemplo de variación de responsabilidad muy superior al establecido en el supuesto que se discute;

Resultando que solicitado informe al Notario autorizando para mejor proveer, el fedatario adujo en el mismo: Que fue voluntad de las partes intervinientes en la escritura que produjo la nota recurrida que la previsión modificadora de intereses tuviera acceso al Registro; que resulta así de la interpretación gramatical, lógica y sistemática de las cláusulas cuarta y octava, así como del argumento legal centrado en el artículo 1.289 del Código Civil, que exige la interpretación de los contratos onerosos en el sentido de que produzcan la mayor reciprocidad de intereses; que el problema de fondo que late en el presente recurso es el de la posibilidad de inscripción de la cláusula que prevea modificación del interés pactado en base