

de sus bienes; que en cuanto al pacto sobre imputación de pagos y cancelación parcial de la hipoteca es un caso que ya resolvió la tan citada Resolución de 25 de noviembre de 1935, en la que literalmente se dice que «el pacto por el cual el deudor renuncia a la cancelación parcial de la hipoteca... debe reputarse ineficaz hipotecariamente, porque va contra el interés público en perjuicio de tercero»; que las condiciones contenidas en los siguientes apartados de la cláusula en cuestión, que parecen desdecir la renuncia, no son más que previsiones para un contrato que deberá celebrarse en el futuro y en cambio la renuncia se pacta desde luego, no siendo admisible, según la citada Resolución; que en el apartado h) se obliga al deudor a abrir una cuenta en el Banco acreedor, obligación que contraviene la Ley de Representación de Prácticas Restrictivas de la Competencia; que no es en absoluto admisible que el pago que se intente por cualquier otro medio produzca el vencimiento anticipado del préstamo, pues no se puede derogar sin más todo el sistema de extinción de las obligaciones del Código Civil —consignación judicial, etc.— y además de la cancelación de la hipoteca, ya que es absurdo admitir que un pago pueda producir un vencimiento anticipado de la obligación que se paga;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia confirmó en todos sus extremos la nota del Registrador, aduciendo razones análogas a las de aquél, y en cuanto al pacto sobre el arrendamiento que al ser declarado inscribible por el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria se pone de manifiesto que es un negocio jurídico que excede del simple acto de administración, por lo que ha de quedar afectado por el artículo 27 de dicha Ley.

Vistos los artículos 6, 1.129, 1.869 y 1.915 del Código Civil; 883 del Código de Comercio; 27 y 124 de la Ley Hipotecaria, y 219 y 221 del Reglamento para su ejecución; las sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1945, 22 de mayo de 1963 y 19 de febrero de 1968, y las Resoluciones de este Centro de 26 de julio de 1928, 25 de noviembre de 1935, 16 de junio de 1936, 18 de noviembre de 1960 y 4 de noviembre de 1968;

Considerando que el primero de los defectos de la nota hace referencia a si es inscribible en los libros registrales el pacto por el que la Entidad hipotecante o quien le suceda en la titularidad de la finca hipotecada, está obligado a no arrendarla sin autorización escrita del Banco prestamista;

Considerando que ha sido reiterada la doctrina de este Centro en el sentido de que no cabe la inscripción de todo pacto que establezca limitaciones u obligaciones, que como la de no arrendar unida a la sanción del posible vencimiento anticipado en caso de incumplimiento, disminuyan o restrinjan directamente o indirectamente las facultades del dueño de la finca hipotecada, ya que además de atacar más allá de lo necesario su goce y libre disponibilidad, obstaculizan, por otro lado, el destino y función social connaturales a las propias fincas;

Considerando que al estar estructurada la legislación especial de arrendamientos urbanos en términos tales que ha hecho pensar —aunque la jurisprudencia del Tribunal Supremo no parece concluyente— que los arrendamientos estipulados por el dueño de la finca hipotecada persisten aún después de la ejecución de la hipotecada, concepción de la que, por otra parte, parece partir del artículo 219-2.º del Reglamento Hipotecario, ello lleva a plantearse si cabe alguna matización en la reiterada doctrina antes expuesta de no acceso en términos absolutos de tal pacto prohibitivo;

Considerando, en efecto, que no parece irracional ni abusivo que en la escritura de constitución de hipoteca se contenga alguna prevención adecuada respecto de aquellos arrendamientos ulteriores que pudieran no estar sujetos al principio de purga, y que por la renta estipulada pudieran disminuir gravemente el valor de la finca hipotecada, como pueden ser los arrendamientos estipulados sin cláusula válida de estabilización, o aunque contengan, si la renta anual capitalizada al tanto por ciento que resulte de sumar al interés legal del dinero un 50 por 100 más (cfr. artículo 219-1.º del Reglamento Hipotecario) no cubre la responsabilidad total asegurada;

Considerando que en el presente caso hay que estimar exagerada la presunción de la absoluta prohibición de arrendar —pues a ello equivale la autorización del acreedor hipotecario— cualquiera que sea la renta estipulada y cualquiera que sea el tipo de arrendamiento, y si esta presunción ya lo era al otorgarse la escritura calificada, ahora tendrá menos justificación al suceder en la legalidad vigente que no todos los arrendamientos urbanos están sujetos a prórroga legal;

Considerando que el segundo defecto hace referencia a si es inscribible la cláusula por la que puede el acreedor dar por vencido el crédito hipotecario si la entidad deudora cae en estado de quiebra o suspensión de pagos, que ha de resolverse en el sentido de estimar fundada la denegación, porque al posible vencimiento de los créditos en las hipotecas concursales no es que sea previsión contractual inútil para unas u otras hipotecas (véase artículos 1.129-1.º, 1.915 del Código Civil y 883 del Código de Comercio), sino que se trata de una previsión contractual que recae sobre materia que por su naturaleza —conflictos entre los acreedores

concurrentes— está sustraída a las posibilidades de un contrato entre el deudor y uno de sus acreedores, pues es la Ley la que establece interpretativamente cuando tiene lugar el posible vencimiento anticipado y sus consecuencias;

Considerando que el defecto tercero plantea si es inscribible la cláusula por la que el Banco acreedor puede dar por vencido el crédito si la entidad hipotecante transmitiera alguna de las fincas hipotecadas, salvo si lo hace a título de renta y conviniendo en la escritura que el comprador asuma las obligaciones garantizadas con la hipoteca, y cumpliéndose, además, las condiciones que la disposición XI (antes reseñada) establece;

Considerando que esta cuestión ha sido reiteradamente resuelta por esta Dirección General en sentido de denegar su inscripción, por envolver tales pactos una innecesaria y abusiva limitación del dueño a disponer de sus bienes, contra el principio de libertad del tráfico inmobiliario;

Considerando que la última cuestión se refiere a si es inscribible el pacto que contiene la renuncia del derecho que el deudor asigna al artículo 124 de la Ley Hipotecaria, de poder elegir, en caso de pago parcial del crédito garantizado sobre varias fincas, el inmueble gravado que ha de quedar libre de hipoteca por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial a que la finca está afectada;

Considerando que el problema suscitado ya fue estudiado y resuelto por la Resolución de 25 de noviembre de 1935, según la cual el derecho a la cancelación conferido al deudor, en caso de pago parcial, por el mencionado artículo 124 está enlazado estrechamente con el desarrollo del crédito territorial, con la facultad dispositiva del deudor, a quien la trascendencia real del pacto contrario a tal derecho puede impedir o limitar la celebración de contratos de préstamos garantizados por las fincas gravadas cuya liberación autorizan las leyes, con el derecho de los acreedores posteriores y con el legítimo interés del adquirente de las fincas, y por eso termina indicando que tal pacto debe reputarse ineficaz hipotecariamente, porque va contra el interés público,

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

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

Madrid, 27 de enero de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**6119** *ORDEN 713/38103/1986, de 7 de febrero, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Audiencia Nacional, dictada con fecha 3 de diciembre de 1985, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Pedro García Gutiérrez.*

Excmos. señores: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sección Tercera de la Audiencia Nacional entre partes, de una, como demandante don Pedro García Gutiérrez, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra la Resolución del Ministerio de Defensa de 13 de julio de 1983, se ha dictado sentencia con fecha 3 de diciembre de 1985 cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Pedro García Gutiérrez en su propio nombre y derecho contra la Resolución del Ministerio de Defensa de 13 de julio de 1983, dictada en el expediente administrativo a que se refieren estas actuaciones, Resolución que declaramos conforme a derecho, y no hacemos expresa imposición de costas.

Así, por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido para su ejecución junto con el expediente a la oficina de origen, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa número 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE. muchos años.

Madrid, 7 de febrero de 1986.—P. D., el Director general de Personal, Federico Michavila Pallarés.

Excmos. Sres. Susecretario y Teniente General Jefe del Estado Mayor del Aire.