

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 14713** *RESOLUCION de 14 de mayo de 1987 por la que se corrigen errores de la de 22 de abril de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Julio Paneque Guerrero, en nombre de la Comunidad de Propietarios de la casa número 28 -actual- de la calle Santa Clara, de Sevilla, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Sevilla a inscribir testimonio literal del auto dictado por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de la misma ciudad en expediente de dominio.*

Advertido error en la inserción de la citada Resolución, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 112, de fecha 11 de mayo de 1987, página 13723, fundamento de derecho 6, se transcribe seguidamente la oportuna rectificación:

Donde dice: «... junto con su indeterminación registral cumple la exigencia de citación en debida forma del artículo 260 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil», debe decir: «... junto con su indeterminación registral cumple la exigencia de citación en debida forma del artículo 202-1.º de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 260 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Madrid, 14 de mayo de 1987.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

- 14714** *RESOLUCION de 20 de mayo de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Roca Ayora, en nombre del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 3, de Valencia, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con hipoteca.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Roca Ayora, en nombre del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 3, de Valencia a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con hipoteca.

HECHOS

I

Con fecha 17 de septiembre de 1984, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia don Gaspar Ripoll Ortí, el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», concedió un préstamo con garantía hipotecaria en favor de don Francisco Ricardo Ansurias Climent y doña Alicia Marín Olmos, como deudores solidarios y propietarios del inmueble sobre el que se constituye la garantía hipotecaria.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad, número 3, de Valencia, fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento, que ha sido presentado de nuevo en este Registro de la Propiedad de Valencia número 3, el pasado día 3 de este mes, a fin de que se inscriban los siguientes apartados cuya toma de razón se omitió, o de la que se desistió en su primera presentación y despacho: El expositivo primero en su integridad, es decir con inclusión del final de su párrafo inicial a partir de las palabras "... quedando el Banco ...", y del comienzo del párrafo segundo hasta "... se determinan a cuyo fin ...". El expositivo décimo en relación con el expositivo octavo, 5. El expositivo decimocuarto. Y el expositivo decimocuarto, párrafo

primero, inciso final, desde las palabras "... quedando incluso el Banco ...", hasta "... a todos los efectos ...". Se deniega su inscripción por los siguientes motivos: 1.º Lo relativo a expositivo primero: La proposición inicial (reserva de la facultad de reclamar principal e intereses) por su inanidad y falta de trascendencia real, ya que es evidente que todo acreedor, hipotecario o no, puede reclamar lo que se le debe por cualquier concepto. La proposición segunda que, invocando la permisividad del artículo 317 del Código de Comercio, prevé un pacto de anatocismo anticipado a iniciativa exclusiva del acreedor, porque, sin entrar en el tema de su licitud sustantiva, parece claro que su inscripción atentaría contra el principio de especialidad o determinación consagrado en multitud de preceptos hipotecarios y, singularmente, por lo que aquí concierne, en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, ya que la cifra de responsabilidad por principal podría aumentar en términos imprevisibles para cualquier tercer adquirente del dominio de las fincas hipotecadas o de un derecho inscribible sobre las mismas. Y la proposición tercera -devengo de interés moratorio por el capital acrecido con los intereses capitalizados- porque carece de trascendencia real, ya que los únicos intereses garantizados por la hipoteca frente a tercero son sólo, según el expositivo segundo, los pactados al tipo del 14 por 100, e induciría a confusión e infringiría de nuevo el citado artículo 12 de la Ley Hipotecaria, consignar en el asiento otros intereses que sólo pueden afectar a las partes vinculadas por el contrato de préstamo. 2.º El expositivo décimo íntegramente, porque referido a los propios hipotecantes es evidente que carece de trascendencia real, y referido a terceros poseedores sería atentatorio contra el principio de libertad del dominio en su aspecto de goce sin injerencias no autorizadas legalmente, y hasta contra el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio, extensivo a los locales, no necesariamente abiertos al público, en que se desarrolle una actividad mercantil, principio este último protegido penal y constitucionalmente. 3.º El expositivo decimocuarto por carecer de nuevo de trascendencia real, ya que en la más favorable de sus interpretaciones comprendería un mero apoderamiento para la petición de segundas o ulteriores copias, sujeto, en su caso, a la ulterior calificación del Notario custodio del protocolo y del Juez ante el que se pretendiese actuar su contenido. 4.º La última parte del párrafo primero del expositivo decimocuarto desde "... quedando incluso el Banco ...", hasta el final de aquél porque de nuevo carece de trascendencia real, al contemplar un supuesto que sólo puede acaecer en caso de falta de inscripción de la hipoteca calificada -lo que ya no es factible- y por consiguiente de imposible repercusión frente a tercero, vía Registro. Dada la índole de los defectos, que se estiman todos insubsanables, no procede tomar anotación preventiva de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Valencia, 16 de abril de 1985.-El Registrador.-Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales don Francisco Roca Ayora, en nombre del «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: A) En lo relativo al apartado primero de la calificación: Que respecto al párrafo primero se estima que el pacto relativo a que el acreedor puede reclamar lo que se le adeuda en el supuesto de incumplimiento, tiene trascendencia real, puesto que si la hipoteca tiene que garantizar el pacto, éste debe quedar inscrito, sin que pueda considerarse superflua una expresión que forma parte del contexto del propio contrato obligatorio inscrito; asimismo, se considera que el Registrador con tal criterio se excede en su facultad de calificar, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto al párrafo tercero del mismo apartado, se estima la existencia de trascendencia real, pues al realizarse la calificación se confunde en el análisis del contenido del propio pacto obligatorio que ha de quedar garantizado con hipoteca, puesto que hay que distinguir entre lo que son los pactos obligacionales y que forman parte del contrato garantizado con la hipoteca que se establece posteriormente, y las cláusulas que regulan la propia hipoteca y que son las que precisamente deben tener o no contenido real. Que en lo referente al párrafo segundo del citado apartado, se considera que el pacto a que se refiere es casi transcripción literal de lo dispuesto en el artículo 317 del Código de Comercio y, por tanto, lícito al encontrarse en vigor dicha disposición; que la calificación de los pactos contrarios a la moral corresponde exclusivamente a los Tribunales de Justicia, y que tampoco existe extralimitación en relación con lo establecido en el pacto expresado; la liquidación de