

declarativo que corresponda, en defensa de sus posibles derechos, pero sin que la ejecución se vea paralizada por su interposición, ya que no se trata de uno de los supuestos que la suspenden, según dispone el artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Que carece totalmente de valor la Circular del Banco de España 12/1981, de 24 de febrero, que el recurrente invoca en defensa de su tesis por las siguientes razones: a) Porque aun reconociendo al Banco de España una facultad reglamentaria-delegada, ésta afectaría a los Entes financieros, pero no a los clientes que con ellos contratan; b) porque una Circular no puede contravenir lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, y c) porque la citada Circular no fue publicada en el «Boletín Oficial del Estado», por lo que, en cualquier caso, carece de fuerza obligatoria, a tenor de lo dispuesto en el artículo 2. 1.º del Código Civil. Por otra parte, la referida Circular no impone como exclusivo tipo de referencia posible el preferencial de la propia Entidad acreedora, sino como uno de los varios que se pueden utilizar. Las cláusulas de interés variable ofrecen la enorme ventaja de permitir adecuar el tipo de interés que debe pagar un prestatario en cada momento al precio del pasivo en el mercado financiero, pero para que tan justo objetivo se logre es preciso que el tipo resultante no dependa, en modo alguno, de la voluntad del acreedor; por ello son plenamente válidas e inscribibles aquellas cláusulas en las que la fluctuación se hace depender de un evento objetivo, pues el objeto de un contrato no es preciso que esté determinado, basta que sea determinable (artículo 1.273 del Código Civil), y la fijación del precio puede encomendarse a una persona que no sea uno de los contratantes (artículos 1.447 y 1.449 del Código Civil). Que la postura anteriormente expuesta coincide con la recogida en un «obiter dictum» de un Auto del Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona de 3 de junio de 1987, en el que se debatía un supuesto de hecho como el presente, pero en el que por razones procedimentales no se entró en el fondo.

## V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Valladolid revocó la nota del Registrador, fundándose en que en el caso examinado concurren circunstancias que permiten afirmar que la estipulación segunda no comporta dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio del Banco contratante; en efecto, lo pactado es que durante el primer año el tipo aplicable ha de ser el 14 por 100 no susceptible de variación y las que eventualmente puedan producirse con posterioridad en perjuicio de los prestatarios no les vinculan necesariamente, dado que en la propia estipulación segunda se establece la posibilidad de reembolso del préstamo en el plazo de un mes desde el inicio del nuevo periodo, devengándose intereses con arreglo al último tipo aplicado; o sea, que, en realidad, es sólo el plazo para la devolución el elemento contractual que indirectamente se deja al arbitrio de una de las partes y, por tanto, el contrato no se ve afectado en lo esencial (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1950). Sin embargo, ha de reconocerse que la estipulación estudiada puede considerarse onerosa, aunque no gravemente, porque, en definitiva, el tipo de referencia, al ser preferencial, por naturaleza se supone comparativamente beneficioso para el deudor (para los prestatarios), mas concurriendo el elemento esencial de su consentimiento, y no debiendo reconducirse a un supuesto de los prohibidos en el artículo 1.256, ha de concluirse que nada obsta a su validez.

## VI

El señor Registrador apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la cláusula «rescisorias» pactada en la misma estipulación segunda de la escritura calificada no sólo no alivia la situación del deudor, sino que la agrava, al ser susceptible de provocar el reembolso anticipado la ejecución del crédito en caso de impago. Que el artículo 1.256 del Código Civil (lo mismo que el artículo 1.449 de dicho Código) es de derecho necesario, por lo que no cabe pacto en contrario. Abunda en esta consideración el artículo 10, C), 2.º y 5.º de la Ley de 19 de julio de 1984, para la Defensa de Consumidores y Usuarios, aplicable al presente caso, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1. 2.º, y 10, 2.º de la misma.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.256 y 1.447 del Código Civil, 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores de 19 de julio de 1984 y la Sentencia de 25 de febrero de 1950,

En la constitución de hipoteca enjuiciada la única cláusula que se discute es la que establece que, pasado el primer año del préstamo, el tipo de interés anual aplicable será idéntico al que rija en el mismo Banco prestamista como tipo de interés preferencial para préstamos con garantía hipotecaria. El Registrador deniega la inscripción «por el defecto insubsanable de dejar su fijación al arbitrio exclusivo de la Entidad acreedora por infracción del artículo 1.256 del Código Civil». Es evidente que la estipulación va contra la norma que establece que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes» [cf. artículos 1.256 del Código Civil y 10, C), 2.º de la Ley de Defensa de los Consumidores]. No cabe objetar que los

nuevos intereses no vinculan necesariamente a los prestatarios, puesto que éstos tienen un mes para optar por devolver el préstamo. Analizados los efectos previstos, resulta que, aun pasado el año, el prestatario está vinculado (si no varían los intereses) y, en cambio, el contrato queda al arbitrio del Banco, que podría ponerle fin, al término de cada año, por la vía práctica de aumentar a su capricho los intereses, con grave detrimento no sólo de los intereses del deudor, sino también del tercer poseedor y, por ende, del tráfico inmobiliario.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y confirmar la nota del Registrador en el extremo recurrido.

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

Madrid, 7 de septiembre de 1988.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

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

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

**22184** *ORDEN de 20 de julio de 1988 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en recurso en grado de apelación número 360/1985, interpuesto por «Agropecuaria Cantoblanco, Sociedad Anónima» contra Resolución de la Audiencia Nacional, referente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Visto el testimonio de la sentencia dictada con fecha 2 de julio de 1987 por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en el recurso en grado de apelación número 360/1985, interpuesto por «Agropecuaria Cantoblanco, Sociedad Anónima», contra Resolución de la Audiencia Nacional, de 19 de octubre de 1984, referente al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;

Resultando que concurren en este caso las circunstancias previstas en el artículo 105 de la Ley de 27 de diciembre de 1956,

Este Ministerio ha tenido a bien disponer la ejecución, en sus propios términos, de la referida sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«Fallamos: Desestimar la apelación formulada por la «Sociedad Anónima, Agropecuaria Cantoblanco», contra la sentencia que el 19 de octubre de 1984 dictó la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda) de la Audiencia Nacional, en el proceso instado por la antedicha Sociedad frente a la Administración General del Estado, sentencia cuyos pronunciamientos confirmamos íntegramente, sin hacer ninguno respecto del pago de las costas procesales en esta segunda instancia.»

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 20 de julio de 1988.-P. D. El Subsecretario, Enrique Martínez Robles.

Ilmo. Sr. Director general de Tributos.

**22185** *ORDEN de 21 de julio de 1988 por la que se acuerda la ejecución, en sus propios términos, de la sentencia dictada el 15 de octubre de 1987 por la Sala Tercera del Tribunal Supremo en el recurso de apelación número 917/1985, interpuesto por la «Compañía Urbanizadora El Coto, Sociedad Anónima», contra sentencia dictada en 8 de noviembre de 1984 por la Sección Segunda de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional sobre Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.*

Ilmo. Sr.: Visto el testimonio de la sentencia dictada el 15 de octubre de 1987 por la Sala Tercera del Tribunal Supremo desestimando el recurso número 917/1985 interpuesto por la «Compañía Urbanizadora El Coto, Sociedad Anónima», contra la sentencia dictada en 8 de noviembre de 1984 por la Sección Segunda de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 22.046 sobre el Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 105 y concordantes de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956,