

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1470 *RESOLUCION de 26 de diciembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Isidro Marín Navarro, en nombre de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Isidro Marín Navarro, en nombre de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 15 de abril de 1987, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don Juan Bautista Bosch Potensá, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona concedió a doña Antonia Pérez García un préstamo de dos millones de pesetas con interés variable. En garantía, entre otros conceptos de la devolución del capital prestado y del pago de los intereses, se hipotecó el piso 2.º, puerta única de la casa número 49 del pasaje Pili y Gilbert, de Badalona, inscrita en la misma en el Registro número 2 de dicha ciudad. En la mencionada escritura se pactó lo siguiente: «II. Intereses. A efectos de la determinación del tipo de interés aplicable al capital prestado, el plazo total del préstamo se divide en dos fracciones temporales. Durante la primera fracción, el tipo de interés será fijo o invariable. Durante la segunda fracción temporal, el interés aplicable será variable, al alza o a la baja, de conformidad con lo que se establece en esta cláusula. 1. Plazo de duración de las fracciones temporales. La primera fracción temporal, de interés invariable, comprenderá desde hoy hasta el día 2 de mayo de 1991 inclusive, la segunda fracción temporal, de interés variable, comprenderá desde el día siguiente al de finalización de la primera hasta el día del vencimiento del préstamo, y se subdividirá en periodos anuales de interés, fijo durante cada uno de ellos, el primero de los cuales comenzará el día del inicio de la segunda fracción temporal y de los restantes al cumplirse las anualidades sucesivas, contadas de fecha a fecha. 2. Tipo de interés de la primera fracción temporal. El tipo de interés nominal para la primera fracción temporal será del 14 por 100 anual, invariable. 3. Tipo de interés de la segunda fracción temporal. Para cada uno de los periodos anuales en que se subdivide la segunda fracción temporal del préstamo, el tipo de interés nominal será el resultante de añadir el diferencial de 0,25 puntos al tipo de referencia constituido por el promedio de los tipos preferenciales de interés para operaciones de préstamo a un año, publicados por las entidades crediticias que seguidamente se relacionarán —designadas en adelante como Entidades de referencia—, redondeada la suma de ambas magnitudes en cifras múltiplos de 1/4 (0,20) punto. La fracción inferior a 1/8 (0,125) de punto se redondeará por defecto y la igual o superior por exceso. Las Entidades de referencia son: Banco Español de Crédito, Banco de Bilbao, Banco de Sabadell, Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y Caja de Ahorros y Monte de Piedad Municipal de Bilbao. Si en la publicación de los respectivos tipos preferenciales, las Entidades de referencia distinguiesen entre el aplicable a particulares (familias) y el que lo sea a empresas, se tomará en consideración, a efectos del cálculo del tipo de referencia, el correspondiente a particulares. La no publicación de su tipo preferencial por alguna de las Entidades de referencia en cualquiera de las fechas establecidas para el cómputo del promedio de todos ellos, implicará su exclusión para el cálculo del promedio que corresponda efectuarse en esa fecha. 4. Fecha de cálculo anual del tipo de interés aplicable a los periodos en que se divide la fracción temporal de interés variable. El tipo de interés a aplicar en cada uno de los periodos anuales, en que se subdivide la fracción temporal del préstamo sujeta a intereses variables, será el que resulte de efectuar su cálculo al 30 de septiembre del año natural anterior al del inicio de

cada uno de ellos, según la fórmula establecida. 5. Comunicación a la parte deudora de los tipos de interés de referencia. La comunicación a todos los interesados y a la parte deudora de los tipos de interés de referencia —de los que, con adición del diferencial correspondiente, resultarán los tipos de interés aplicables durante la fracción temporal del préstamo sujeta a intereses variables— se efectuará mediante anuncio a publicar en el “Boletín Oficial del Estado” y en un periódico de gran circulación, dentro de los últimos diez días del mes de noviembre de cada año, lo que podrá acreditarse, además de por cualquier otra forma admitida en derecho, mediante hacer constar tales publicaciones en acta notarial. La parte deudora, asimismo, podrá tomar conocimiento y obtener la información pertinente del tipo de interés de referencia, en cualquiera de las oficinas de la Caja. La oficina ante la que se haya personado manifestará a aquella, o a persona por ella autorizada, el tipo de interés de referencia, entregándole, si así lo solicitara, nota escrita y sellada comprensiva de la información requerida, en cuyo caso la Caja podrá exigirle la firma del duplicado. Todo ello sin perjuicio de que la Caja, fuera del marco obligacional de este contrato, remite, por correo ordinario o por cualquier medio de reparto privado, la citada información a la parte deudora, a su domicilio, cumpliendo de esta forma lo que es uso del tráfico y práctica habitual informativa de la propia Caja. Las partes aceptan de forma expresa el sistema de comunicación establecido, conviniendo en que, en su conjunto, satisface plenamente el legítimo derecho de acceso de la parte deudora al conocimiento de los tipos de interés de referencia. Aceptan, también, como formas de acreditar la comunicación, las estipuladas en el párrafo primero de este apartado, asumiendo, a todos los efectos, sus consecuencias, especialmente en orden a la aplicabilidad de las variaciones correspondientes a los tipos de interés. A efectos meramente informativos, sin transcendencia económica alguna, se hace constar que el tipo de referencia calculado al 30 de septiembre del año natural inmediatamente anterior al corriente era del 13,75 por 100 anual. 6. Justificación de los tipos de interés de referencia. A todos los efectos, los tipos de interés de referencia podrán acreditarse mediante certificación expedida, indistintamente, por el Institut Català de Finances, por el Banco de España o por la Federación Catalana de Cajas de Ahorros o entidad que la sustituya o desempeñe funciones análogas, y también por cualquier otro medio admitido en Derecho. 7. Cancelación anticipada a iniciativa de la parte deudora. De no convenirle el nuevo tipo de interés aplicable a cualquiera de los periodos anuales en que se subdivide la fracción temporal sujeta a intereses variables, la parte deudora deberá comunicarlo a la Caja no más tarde de la fecha de entrada en vigor de aquél, quedando obligada, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de seis meses contados a partir de la aludida fecha, inclusive, durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior. 8. Vencimiento anticipado y reclamación judicial por la Caja. En el supuesto previsto en el epígrafe anterior, una vez transcurrido el indicado plazo de seis meses, si no se hubiere cancelado el préstamo, la Caja podrá darlo por vencido y reclamar judicialmente el capital, los intereses y las demás responsabilidades accesorias que acredite. 9. Efectos hipotecarios. En perjuicio de tercero hipotecario, el tipo de interés que resulte por aplicación de lo previsto en esta cláusula, no podrá superar el máximo del 17 por 100 nominal anual. Respecto del deudor, conforme a la Ley, la responsabilidad será ilimitada. III. Plazo y forma de pago. El préstamo vencerá el día 2 de mayo de 1999. La parte prestataria se obliga a: 1. Pagar la fracción de intereses que se devenguen desde hoy hasta el día 2 de mayo de 1987, en cuya fecha deberá hacerse efectiva, y 2. Satisfacer 144 cuotas mensuales, comprensivas de amortización de capital e intereses, la primera de las cuales deberá hacerse efectiva el día 2 de junio de 1987. Todos los pagos deberán hacerse efectivos en el día 2 de cada mes a través de una cuenta corriente o libreta de ahorros abierta en la Caja acreedora, quedando irrevocablemente facultada la propia Caja de Ahorros para percibirlos mediante su cargo en aquélla. Las cantidades que resultaren impagadas a sus vencimientos devengarán un interés de demora a favor de la Caja al tipo que resulte de incrementar en dos puntos el pactado o modificado de acuerdo con el pacto II, pero con un máximo del 22 por 100 anual, iniciándose dicho devengo en el día siguiente al señalado para el pago. A tales efectos, los intereses no satisfechos se entenderán capitalizados, produciendo, por tanto, intereses de demora. En cualquier momento, estando el préstamo al corriente de pago, podrá amortizarse el capital pendiente de devolución, de forma involuntaria y anticipada, parcial o totalmente. Ambas partes, de mutuo acuerdo, determinarán el montante y demás circunstancias y efectos de la amortización. V. Causas de vencimiento anticipado. El préstamo se considerará vencido a voluntad exclusiva de la Caja, en cualquiera de los casos siguientes: 1. Imposibilidad de inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad. 2. Falta de pago a sus vencimientos de los

intereses o amortizaciones, así como, en general, el incumplimiento de alguno de los pactos de esta escritura. 3. Falta de pago de contribuciones y tributos que graven la propiedad, posesión, tenencia o disfrute de la finca hipotecada, incluso derivados de la adquisición de la misma por la parte prestataria, así como la de cuotas (si procede) de la comunidad. 4. Disminución por cualquier causa de la cuarta parte del valor de la garantía. 5. Expropiación o incautación de todo o en parte de la finca hipotecada. 6. Existencia de cargas o gravámenes no conocidos en este momento o formalizados con posterioridad, y que tengan rango registral prioritario en el momento de la inscripción de esta escritura. 7. Cualquier situación jurídica que limite la plena capacidad de la parte prestataria para administrar o disponer de sus bienes, entre otras: solicitud de quita y/o espera, suspensión de pagos, concurso de acreedores, quiebra o, proviniendo de la solicitud de concurso o de quiebra de un tercero, su admisión a trámite por resolución judicial; celebración por la parte prestataria de convenio extrajudicial con sus acreedores que implique la indisponibilidad o la cesión total o parcial de sus bienes; embargo, intervención administrativa o administración judicial de todos o parte de los bienes de la parte prestataria. 8. Arrendamiento por un alquiler que desmerezca la finca hipotecada, entendiéndose que concurre esta circunstancia cuando la renta anual capitalizada al tipo de interés aplicable inicialmente al préstamo, disminuido en cinco puntos, no cubra la total responsabilidad asegurada con la hipotecada. 9. Otorgamiento de la escritura de transmisión sin cumplir los requisitos que se establecen en el pacto IX. VI. Acción hipotecaria. La Caja podrá ejercitar la acción hipotecaria o la personal por cualquiera de los procedimientos legales, a cuyo fin los otorgantes tasan el valor de la finca hipotecada, a efectos de subasta, en la suma que resulte de multiplicar por 1,2 el valor de tasación pericial de la finca, que es de 2.807.000 pesetas, se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona, con renuncia a su propio fuero y domicilio, de ser distintos, y la parte deudora, sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe quinto del pacto II de esta escritura, designa como domicilio para la práctica de emplazamientos, requerimiento y notificaciones, incluso de tasación de costas y liquidación de intereses y gastos, el de la finca hipotecada y a la Caja como mandataria, a los efectos de lo dispuesto en el número 1 del artículo 234 del Reglamento de la Ley Hipotecaria. Al iniciar la Caja cualquiera de los procedimientos legales, podrá tomar posesión de la finca sobre la que se ejercite el procedimiento, administrarla y aplicar sus frutos y rentas al pago de costas, intereses y capital del préstamo, percibiendo los gastos de administración que sean procedentes».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badalona, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el derecho de hipoteca en garantía del préstamo constituido en la precedente escritura, en el tomo 2.900 del archivo, libro 120 de Badalona 2, folio 151, finca número 7.106, inscripción tercera, en cuanto a los siguientes conceptos: 1. Devolución del capital. 2. Pago de intereses ordinarios al tipo del 14 por 100 anual y de demora al tipo de dos puntos sobre el ordinario, únicos garantizados. 3. Cantidad fijada para costas. 4. Facultad de vencimiento de la hipoteca por impago de intereses. No se ha hecho constar la inscripción de la facultad de vencimiento anticipado por impago de la cuota de amortización al no determinarse la cantidad cuyo impago puede provocarlo.

La inscripción de la hipoteca se ha practicado únicamente en cuanto a las determinaciones que constituyen la extensión, objetiva, conceptos, garantizados antes señalados, contenido y régimen de dicho derecho real (determinaciones precisas para ejecución hipotecaria de conformidad a la Ley Hipotecaria y su Reglamento), sin mención de aquellos pactos del contrato de carácter personal y que no son objeto de garantía, conforme ordenan los artículos 1, 2, 98 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51.6 de su Reglamento, ni de aquellos que prevén futuras variaciones de la garantía, los requisitos y condiciones de la compraventa para el futuro, sin perjuicio de que en su día pueda inscribirse, conforme al artículo 144 de la Ley Hipotecaria, las modificaciones en la garantía hipotecaria que las partes pacten o convenga el acreedor con los futuros adquirentes. Todo ello sin prejuzgar la validez y eficacia inter partes de dichas estipulaciones a la "actio ex contractu". No obstante, se observa que la cláusula de variación de intereses en la contratación con el público se encuentra bajo la sanción del artículo 10 de la Ley de Defensa de los derechos del consumidor de apreciación de oficio.-Badalona, 28 de mayo de 1987.-El Registrador.-Firmado: María Purificación García Hergueda.-Total devengado en este Registro, por honorarios y suplidos, según recibo que se acompaña».

III

El Procurador de los Tribunales don Isidro Marin Navarro, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Barcelona, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el recurso gubernativo se centra en lo referente a los pactos II, V.2.3.4 y 6, y a la advertencia que la Registradora hace al final de la nota

de calificación. Que en cuanto al pacto II de la escritura de préstamo hipotecario, regulador de los intereses variables del préstamo, la nota de calificación es impugnada por múltiples razones: a) En las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre de 1972 y 26 y 31 de octubre de 1984, si bien se imponen condiciones para su viabilidad registral, no se niega en absoluto la posibilidad de tales cláusulas. b) Es obvia la vigencia del fenómeno financiero consistente en la extraordinaria movilidad de los tipos de interés del dinero. La implantación por parte de las Entidades crediticias de tipos de interés variable a sus operaciones crediticias es un hecho que no admite discusión. c) Tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado como la doctrina han elaborado unos criterios que permiten discernir cuándo una cláusula de variación del tipo de interés es civil y registralmente admisible. Dos son, fundamentalmente, los criterios propuestos: 1) La exigencia de los tipos de referencia, en base a los cuales se configuran los sucesivos tipos de interés aplicables al préstamo, sean de carácter objetivo; 2) El requisito de la fijación de una cifra máxima de responsabilidad (Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984). Pues bien, ambos requisitos se cumplen en el pacto II tal como se deduce de sus epígrafes 3.º y 9.º; d) En íntima conexión con el apartado anterior hay que significar que una vez cumplido el requisito exigido por el principio de especialidad o determinación encaminado a la salvaguardia de los intereses de los terceros, principio que es exigido por las Resoluciones citadas y que se concreta en el establecimiento de un límite máximo de responsabilidad por intereses variables, no se ve qué argumento legal o jurisprudencial pueda constreñir a que dicho límite de responsabilidad beneficie tanto a terceros como al deudor. En la escritura de préstamo hipotecario el límite de responsabilidad frente a terceros viene establecido tanto porcentual (pacto II, 9) como cuantitativamente (pacto IV). e) El artículo 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios regula las características que deben cumplir las cláusulas, condiciones o estipulaciones que, con carácter general, se apliquen a la oferta, promoción o venta de productos o servicios. La Caja de Barcelona dio su consentimiento para que su Asesoría Jurídica participara en una Comisión de Trabajo integrada por Notarios, Registradores y Abogados de Cajas de Ahorro para redactar una cláusula de interés variable y fruto del esfuerzo fue una cláusula casi literalmente idéntica a la inserta en la escritura de préstamo hipotecario que ha dado lugar a la calificación impugnada. Dicha cláusula da un tratamiento cabal a las dos cuestiones que la circular 12/1981 del Banco de España destacan de modo preambular: La especificación de los tipos de referencia y el diseño de unas cláusulas de rescisión de las operaciones en función de la alteración de los tipos de interés; f) Que los intereses con que habrá de retribuirse la prestación del capital son un elemento básico configurador del contrato; y g) Que es lícito por no oponerse a la ley ni a la costumbre ni al orden público el hecho de que las Entidades de crédito presten dinero a interés variable tanto a Empresas como a particulares, es trascendente garantizar el pago de los intereses mediante aseguramiento real, de forma que el hecho de impedirlo daría lugar, en muchos casos, a la denegación del préstamo. Que en lo referente al segundo párrafo de la nota de calificación, la causa de la denegación que en él se cita es insólita. Es un principio compartido pacíficamente por la jurisprudencia y por la doctrina que el precio o la responsabilidad no es preciso que estén cuantificados, basta con que sean cuantificables en base a los elementos facilitados por el propio contrato; sin embargo, la señora Registradora no atiende al hecho de que la cuantía de las cuotas de amortización son perfectamente cuantificables con la simple aplicación de la fórmula de cálculo de los cuadros de amortización universalmente admitidos. Por lo demás, en los préstamos con interés variable resulta imposible consignar, en el acto de formalizarse el préstamo, el importe de las cuotas correspondientes a los periodos concernientes a la fracción temporal del préstamo de interés variable, ya que en dicho momento no es posible cuantificarlas, puesto que es un contrasentido pretender que en las operaciones a tipo de interés variable se consigne la cuantía de la cuota de amortización, ya que corresponde a la esencia de ese tipo de operaciones el que se desconozca en un principio el montante de las cuotas correspondientes a la fracción temporal de las mismas en que los intereses son variables. Que la Registradora ha denegado los pactos contenidos en el apartado V, números 3, 4 y 6, de la escritura de préstamo hipotecario, y cabe argumentar en favor de su inscribibilidad lo siguiente: Pacto V.3. La conclusión a que llega el Seminario de Registradores de Albacete y de Valencia, publicada en el Boletín del Colegio 103; pero por otra parte, es legítimo sostener la trascendencia real directa «per se» del referido pacto, a tenor de los artículos 194 de la Ley Hipotecaria y 271 del Reglamento, y del artículo 9, 5.º, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Pacto V.4. No puede alegarse su carácter personal, pues si la hipoteca es derecho de realización de valor, en tanto que el pacto atiende e incide de pleno en el de la finca que se hipoteca, es la máxima expresión de cláusula con trascendencia real. A favor de la inscribibilidad puede alegarse la opinión del Seminario de Registradores de Aragón (Boletín del Colegio 103). Y pacto V.6. Únicamente constituiría base suficiente para la denegación de la inscripción de este pacto la imposibilidad de que se diera el supuesto que en el mismo se prevé. Que con relación a los dos pactos comentados en último lugar, cuya inscripción ha sido denegada, se considera que, aun si no tuvieran trascendencia real por sí

misimos. debería considerárseles inscribibles en cuanto que de la incidencia de los supuestos que contemplan se hace depender el vencimiento anticipado del préstamo garantizado con hipoteca.

IV

La Registradora de la Propiedad informó: I. Las dos clases de nota al pie del título. Que son nota de despacho y nota de calificación. Cada una de estas notas tiene una finalidad institucional y un régimen diferente. La nota de despacho: Tiene como finalidad «la información» sobre el servicio prestado por el Registrador. Toda persona que solicita un servicio público tiene derecho a la información veraz, eficaz y suficiente de las características esenciales del servicio que solicita y, en su caso, a la comprobación de la naturaleza, característica, condiciones y utilidad de la prestación realizada. Este es el espíritu y la letra de los artículos 7. 11 y concordantes de la Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor, si bien estos principios ya estaban en la legislación hipotecaria y en la normativa reglamentaria sobre el modo de llevar el Registro. El artículo 355 prevé la posibilidad de pedir por escrito, y no sólo verbalmente, informe no vinculante sobre el alcance de una determinada calificación. La nota de despacho se extiende de oficio, pero a pesar del contenido y alcance de la operación registral realizada. Por el contrario, la nota de calificación tiene una finalidad institucional y contenido diferente. Actualmente, en la Ley de 1944, al poderse despachar parcialmente, la relación entre el despacho y la calificación es más complejo y depende de la voluntad del presentante, entendiéndose que sólo solicita el despacho cuando no solicita la nota de calificación. No por el hecho de que haya una nota de despacho se evita ni se impide el derecho del interesado a pedir nota de calificación a fin de defender su derecho a examinar judicialmente la exactitud de la calificación, ni el derecho del Registrador a extender la nota de calificación que precisa para defender su calificación concreta y determinada en el recurso gubernativo. II. Límites en el despacho del documento cualquiera que sea su naturaleza. Que el Registrador en el despacho de todo documento, es decir, en la extensión del contenido del asiento, se encuentra sujeto a la delimitación territorial y a la delimitación impuesta por los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria. Por eso al inscribir cualquier título, cualquiera que sea su naturaleza, el Registrador no puede ir más allá del contenido delimitado positivamente por dichos artículos y negativamente por el artículo 98 de dicha Ley, desarrollados por el Reglamento y especialmente por los artículos 7, 9 y 51. La depuración entre lo susceptible de inscripción y lo personal, que no puede tener acceso al asiento registral, se hace de oficio por el Registrador, por la imposibilidad de su inscripción, e incluso de oficio se cancelan como mención, conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, si constasen indebidamente en algún asiento registral. Así corresponde a las normas de despacho. El Registrador de oficio tiene que delimitar entre lo susceptible de inscripción y las pretensiones de mención, e igualmente de oficio le corresponde informar sucintamente en la nota de despacho. III. Reflejo en la nota de despacho de la depuración del título en el asiento registral practicado. Que el Registrador tiene el derecho y el deber de informar sobre la naturaleza del contenido del derecho real que ha inscrito, su régimen y sus límites. Todo está de conformidad con: 1.º La Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor; 2.º Con las directrices de la Ley 25 de marzo de 1981, creadora del mercado hipotecario, desarrollada por el Real Decreto 17 de marzo de 1982; 3.º Con las directrices de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 20 de mayo de 1987; 4.º Con las directrices de la Ley Hipotecaria de 1861, contenidas en su exposición de motivos, y 5.º Con las directrices de la Ley Hipotecaria vigente, que ordena la depuración de las menciones existentes y su cancelación de oficio, prohibiéndoles para el futuro. Cuando el título contiene un contrato en régimen de cláusulas generales, la información sobre el contenido estricto del asiento practicado es mucho más necesario, para evitar que el contenido de la nota de despacho pueda prestarse a confusión, sobre las cláusulas que han tenido acceso o no a la protección del Registro. IV. Aplicación de estos principios a los préstamos hipotecarios. Que en los títulos traslativos del dominio, la nota de despacho suele ser muy simple: sin embargo, en los préstamos hipotecarios o en las operaciones crediticias garantizadas con hipoteca, existe la pretensión de ir más allá de la naturaleza y del régimen de la hipoteca constituida, y de la facultad de vencimiento de la hipoteca, antes de su plazo, únicamente admisible por impago de los intereses o, en su caso, de la cuota de amortización. Y se estructura el clausulado dando por supuesto la existencia de un régimen hipotecario registral inexacto o inaplicable al supuesto concreto, existiendo así una discordancia entre el contenido del contrato y el del asiento registral, cuando aquél ha sido depurado. Discordancia que debe aclarar el Registrador con el contenido de la nota de despacho, donde manifestará la naturaleza de la hipoteca inscrita y su alcance, y señalará, a su vez, que no se ha inscrito aquello que, no siendo la obligación especialmente garantizada, es contenido de obligaciones personales diferentes. El Registrador tiene que separar lo que es la facultad de vencimiento anticipado por impago de capital e intereses y tiene que calificar la naturaleza de la hipoteca constituida, pues en nuestro derecho hay dos clases de hipotecas: De tráfico y de seguridad. En

concordancia con esto, el Registrador hace constar en la inscripción y lo refleja en la nota de despacho, la modalidad o clase de hipoteca inscrita, y así cabe: 1.º La hipoteca por título de préstamo hipotecario y en garantía de la devolución del capital y de los intereses del préstamo, en la que el capital del préstamo y los intereses resultantes de dicho préstamo queda amparado por la fe pública registral; 2.º La hipoteca en concepto de seguridad de obligaciones futuras a constituir, hasta un máximo, o de las responsabilidades futuras por el incumplimiento de cualquier obligación, que las partes convengan, pero, en este caso, el Registrador no inscribe el título obligacional, sino que determina el marco de ese título posible, que tendrá que constituirse por las partes o por sentencia judicial. En este tema hay que destacar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 1917. Que en cuanto a la hipoteca ordinaria de tráfico se estableció para la defensa del titular del crédito hipotecario. El valor a obtener de la finca, mediante la hipoteca ordinaria, queda marcado en la inscripción, y cualquiera que sean los convenios para reducirlo no afectan a la hipoteca, en tanto no se rebaje en el Registro. Del mismo modo, el valor de la propiedad frente a la hipoteca queda marcado por el de la deducción del importe que consta en el Registro, y para deducirlo, aumentando la hipoteca, será necesario su ampliación y constancia registral. La única excepción que tiene la publicidad registral es la Ley o las servidumbres aparentes. Del mismo modo, la única excepción que tiene en el crédito hipotecario este principio de especialidad, no de legalidad, es la revisión del contrato en virtud de módulos legales por obra de la publicidad y legalidad de la Ley o la Disposición Administrativa General, dotada de presunción de legalidad. Que en cuanto a los convenios privados, previstos o por prever, rige el artículo 144 de la Ley Hipotecaria, porque el primer tercero en el artículo 131, donde no hay demanda ni acción personal, es la propia finca. Por ello, cabrá constituir hipoteca de seguridad o fianza de todas las obligaciones que las partes pacten en un préstamo, o en cualquier contrato, que se inscribirán por concepto de hipoteca de seguridad, a la legalidad y determinación judicial. El Registro sólo legaliza y determina el capital e intereses iniciales del préstamo, no sus variaciones en virtud de actos posteriores, que tendrán efecto en su día, cuando accedan al Registro en virtud de su correspondiente título. Es preciso distinguir el derecho real del personal y las acciones reales de las personales, cuya distinción es de orden público. Únicamente puede repercutirse sobre los adquirentes posteriores, la acción de nulidad del título, la acción de anulabilidad por defectos en el consentimiento y, excepcionalmente, la acción de resolución por impago del precio aplazado. El Registro no puede hacer constar las causas de las acciones rescisorias; la única causa es la resolución del artículo 1.504 del Código Civil con su límite estricto, no las derivadas del artículo 1.124 del Código Civil. Que el impago de los intereses y cuota de amortización puede repercutir en el plazo, porque está dentro de la hipoteca y del préstamo, y lo permite el artículo 1.524 del Código Civil, todos los demás incumplimientos son anodinos en su eficacia real. Al Registrador lo único que le interesa es la garantía hipotecaria constituida. Que teóricamente el Registrador podría hacer constar que ha despachado el documento en cuanto al crédito hipotecario, pues la distinción entre derecho y acción real y derecho y acción personal es de orden público, tanto en compraventas como en créditos hipotecarios. Sin embargo, el hecho de que esas pretensiones de eficacia real consten en escrituras públicas bajo términos ambiguos, aconseja aclarar en la nota de despacho su trascendencia registral en cuanto al asiento practicado, para evitar la confusión en el tráfico jurídico y en el ejercicio de los derechos, pues cabe incluso que haya acreedores y deudores de buena fe, que por la práctica continuada de la inserción de estas cláusulas crean en la eficacia real de las mismas. V. Examen de la escritura concreta y de la nota de despacho puesta al pie de la misma. Que se trata de explicar la actuación concreta del Registrador en este supuesto. Del examen de la escritura resulta: 1.º Un préstamo confesado recibido, cuyo tipo de interés es del 14 por 100, constituyéndose la clásica hipoteca de tráfico y se pretende su efectación mediante el artículo 131 de la Ley Hipotecaria por ambos conceptos: Capital e intereses; 2.º El pacto de vencimiento anticipado por impago de la cuota de amortización. Conceptualmente inscribible, por analogía con el artículo 1.504 del Código Civil, en cuanto al dominio en la compraventa, si cumpliera el requisito de determinar su importe. No hay ninguna otra garantía hipotecaria, salvo los intereses de demora separados de los ordinarios, que evidentemente constituyen una hipoteca de seguridad, y si bien la acreedora los ha pretendido englobar, el Registrador ha podido separar su importe por el expediente de indicar el tipo de dos puntos más que el del crédito y el mismo límite temporal. Que, examinados los restantes pactos de la escritura, se observa, sin embargo, la existencia de un cúmulo de obligaciones de hacer o no hacer, con la pretensión de tener trascendencia sobre el elemento del plazo de la hipoteca anticipándolo. De este cúmulo de obligaciones se encuentra la obligación alternativa del deudor, consistente para el futuro, bien en consentir las futuras alzas de los tipos de interés que se produzcan en función de módulos de unos particulares, bien en la obligación de consentir la rescisión del préstamo, que supone la devolución del capital y la pérdida del plazo, con idéntica pretensión. Finalmente, también existen unos convenios sobre las futuras subrogaciones en el préstamo, que la Entidad acreedora se obliga a aceptar, con

ocasión de las futuras ventas de la finca hipotecada, y que nada afectan ni a la hipoteca ni a la propiedad actual. Que en el despacho se rechazan todas las pretensiones de vencimiento anticipado por incumplimientos obligaciones extrahipotecarios. Que, analizada en profundidad la obligación alternativa del deudor, se observa que es independiente del préstamo, aunque pretende globalizarse formalmente. Porque el préstamo supone una deuda monetaria de interés y la cláusula de variación futura tiene como contenido una obligación de hacer alternativa, prestar un consentimiento. Que en concordancia al contenido real de la escritura y de sus pretensiones reales, el Registrador ha procedido al despacho del documento, según su calificación, conforme al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, y ha extendido la nota de despacho reflejando el asiento registral practicado, la naturaleza del derecho inscrito, el motivo de la no toma de razón de la causa de vencimiento anticipado por impago de la cuota de amortización, y la depuración que está obligado a hacer de oficio, al no poder asentar menciones en las inscripciones de los derechos reales. Que el Registrador no puede hacer otra cosa ante una nota de despacho que explicarla, bien al interesado, bien ante el Juez pero siempre como explicación de una nota de despacho, no como defensa de una nota de calificación que no existe.

VI. Los cauces institucionales de la seguridad jurídica en el despacho y en la calificación registral. Que los cauces institucionales de la seguridad jurídica registral en el despacho y la calificación se manifiestan en dos vertientes: a) Todo lo que afecta al despacho del documento y a la prestación del servicio registral es materia del recurso de queja, donde la autoridad judicial ordena al Registrador que preste su función; b) Todo lo que afecta a la comprobación de si la calificación que ha realizado el Registrador, denegando o suspendiendo, es ajustada a derecho, es materia del recurso gubernativo, que es inminentemente jurídico y es necesaria la nota de calificación ajustada a los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria y ha de ser solicitada expresamente, quedando sujetos tanto el Registrador como el recurrente al principio de congruencia que establecen los artículos 117 y 118 del Reglamento Hipotecario. En este recurso la Resolución del Presidente de la Audiencia es eminentemente declarativa; declara que la calificación está o no bien hecha y, en este último caso, revoca la nota del Registrador ordenándole la práctica del asiento. Que por ello es esencial la distinción entre nota de calificación, que se extiende a petición de parte, y la nota de despacho, aunque sea parcial, que se realiza de oficio. Que para que proceda el recurso gubernativo, si existe nota de despacho, aunque sea parcial, es imprescindible la solicitud y extensión de la nota de calificación para que proceda el citado recurso gubernativo. En este sentido es modélica la Resolución de 20 de mayo de 1987 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que pone de manifiesto cuál es la actuación procedente en el supuesto que se contempla, idéntico al del caso del presente informe.

VII. Examen del escrito del recurrente. Que el recurrente ante la nota de despacho al pie del título, en lugar de solicitar nota de calificación, ha optado por autosubsanarse los aspectos formales de conocimiento de las cláusulas que no han tenido acceso al Registro, mediante una fotocopia solicitada de la inscripción, lo que considera defecto subsanable; pero lo que es insubsanable es la diferencia sustancial entre la nota de despacho y la nota de calificación, que tiene un contenido jurídico y no susceptible de sustitución.

VIII. El principio de la buena fe y la conducta debida en función de los propios actos. Que de aceptarse este recurso, estaría indefenso el Registrador al tener que defender una nota de calificación que no ha extendido, con el agravante de que su celo en la información se volvería contra él mismo. Que se invoca el artículo 7 del Código Civil, principio informador de todas las relaciones jurídicas, que también está plasmado en la Ley Orgánica del Poder Judicial, configurado por el Tribunal Supremo que, finalmente, se invocan las Sentencias de 29 de enero de 1965 y de 21 de mayo de 1982 y se cita la distinción entre nota de despacho y nota de calificación hecha en los autos de la Audiencia Territorial de Barcelona de 3 y 5 de junio de 1957. Que, por todo ello, se solicita la desestimación del recurso, porque no existe nota de calificación, porque la nota al pie del título es una simple nota de despacho extendida en cumplimiento de lo que ordena el artículo 429 del Reglamento Hipotecario y párrafo 5.º del artículo 434 del mismo, sin que exista la nota de calificación, que no se ha solicitado, indispensable para la procedencia del recurso gubernativo.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que se adhiere a las alegaciones formuladas por la parte recurrente en el escrito de interposición del presente recurso. Que el informe se limita a la concreción de algunos detalles relacionados fundamentalmente con la cláusula de interés variable. Que no parece viable sostener la nulidad en virtud del artículo 10 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios de 19 de julio de 1984, en orden a determinadas disposiciones legales que contemplan y admiten la cláusula de estabilización en su articulado, y que han sido admitidas a su vez, por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de créditos hipotecarios, especialmente a partir de la importante sentencia de 4 de enero de 1951. Que la

regulación contenida en el citado artículo 10 es incompleta, por lo que al faltar una especificación concreta sobre la cláusula de interés variable se ha de acudir por analogía a una regulación que, aun pensada para otro contrato (compraventa) ofrece gran similitud con el caso que se contempla. Que cumplidas en el texto de la escritura las condiciones que exigen las Resoluciones de 26 y 31 de octubre de 1984 no se ve en modo alguno que se den las circunstancias de falta de buena fe y de desequilibrio contractual, en perjuicio del consumidor o usuario. Que por razón de orden práctico se aconseja mantener la cláusula de interés variable, puesto que si prospera el criterio que inspira la nota recurrida, quien recibirá mayor perjuicio sería el propio deudor-usuario del crédito. Que con relación a la cláusula que provoca el vencimiento del crédito hipotecario por la disminución en una cuarta parte del valor de la finca hipotecada, hay que mencionar la Resolución de 4 de julio de 1984.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota de la Registradora fundándose en la aplicación del criterio de la Resolución de 1 de febrero de 1952, hay que considerar que lo consignado por la Registradora constituye la calificación de la escritura de hipoteca, pues de no aceptarse esto se llegaría a la conclusión de que habiendo sido rechazado el acceso al Registro de varios de los pactos contenidos en la mencionada escritura, se produciría la indefensión del recurrente al no poder impugnar la denegación parcial, e incumpléndose en su caso el artículo 24 de la Constitución Española y, en este sentido, entre otras, las sentencias de 3 de julio y 13 de octubre de 1984 y 14 de octubre de 1987. Y en que alguna de las discutidas cláusulas insertas en el documento no observan el principio de especialidad y respecto a los demás pactos no son constitutivos de derechos reales, dándose por reproducidas las consideraciones de la Registradora en su informe.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: a) En cuanto a la inscribibilidad de la cláusula de interés variable: 1. La extraordinaria variabilidad del precio del dinero, característica de la inestabilidad económica propia de nuestra época. 2. Nuestro ordenamiento hipotecario no contiene previsiones encaminadas a regular expresamente el acceso al Registro de la Propiedad la cláusula referida. 3. Se impone a cargo de los titulares de la función registral una labor de creación del derecho, de conformidad con la doctrina de la Resolución de 26 de octubre de 1973. 4. Que en dicha labor creadora los Registradores no pueden aferrarse a moldes pensados para necesidades muy distintas de las actuales. 5. Que, de otra parte, equivaldría a colocar al Registro de la Propiedad de espaldas a la vida económica financiera real y a las exigencias más elementales del tráfico. 6. Las Resoluciones de 12 de septiembre de 1972, 26 y 31 de octubre de 1984, 23 y 26 de octubre de 1987, se han mostrado favorables a las cláusulas de interés variable, con la sola exigencia de la fijación de una cifra máxima de responsabilidad. 7. El carácter, frente a terceros, de límite máximo de responsabilidad de las previsiones establecidas en la escritura es indiscutible, en primer lugar, por el tenor de la cláusula de variabilidad de intereses y, en segundo lugar, porque en cualquier tipo de hipotecas, la garantía de los intereses queda configurada, en virtud del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, como hipoteca de seguridad. 8. La Ley 19/1986, de 14 de mayo, que modifica el artículo 131, regla 3.ª, epígrafe 4.º de la Ley Hipotecaria, cancela toda veleidat interpretativa en el sentido de exigir a las referidas cláusulas cualquier otro requisito que no sea la fijación de una cifra máxima de responsabilidad. 9. Que la exigencia derivada del artículo 1.256 del Código Civil se respeta cumplidamente. 10. La Circular 12/1981, de 24 de febrero, del Banco de España. 11. Con la especificación de los tipos de referencia, se da cumplimiento a uno de los aspectos de la Orden de 17 de enero de 1981. 12. El pacto II de la escritura prevé que los tipos de referencia podrán acreditarse mediante certificación de una serie de instituciones, entre las que se halla el Banco de España. 13. La cláusula de interés variable no conculca ninguno de los requisitos que la doctrina registral cita. 14. La Ley Hipotecaria vigente nada dice en contra de la posibilidad de actualizar en favor tanto del acreedor como del deudor los intereses aplicables a un préstamo garantizado con hipoteca y, si bien tampoco contiene una norma positiva en tal sentido, tanto la previsión de actualización del capital que efectúa el artículo 219.3.º del Reglamento Hipotecario, como las precauciones que el propio pacto de intereses evidencia para salvaguardia de los legítimos derechos de los deudores no pueden sino propiciar una interpretación jurisprudencial favorable al acceso al Registro de la cláusula de variabilidad del tipo de interés aplicable al préstamo. 15. La trascendencia real del pacto de intereses se fundamenta tanto en el artículo 1.504 del Código Civil, como en los artículos 114 y 146 de la Ley Hipotecaria, sin que en ninguno de ellos se prohíba la posibilidad de variación de los réditos. 16. La variabilidad del tipo de interés, en el contrato de préstamo hipotecario formalizado mediante la escritura objeto de este recurso, no es algo accidental y accesorio a aquél sino que constituye un elemento esencial, configurador

de su naturaleza y efectos, sin la posibilidad de cuyo acceso al Registro de la Propiedad no hubiere sido concedido el préstamo; por ello, las consideraciones que la Registradora hace en su informe chocan con lo prescrito por la regla 6.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, por la trascendencia real que tiene la cláusula de interés variable. 17. En definitiva, la cláusula de variabilidad de los intereses no trasmuta la naturaleza de la hipoteca pactada, transformándola de hipoteca de tráfico en hipoteca de seguridad. b) En lo referente a la inscribibilidad del pacto de vencimiento anticipado por falta de pago, a su tiempo, de las amortizaciones y el pacto V, epígrafes 3, 4 y 6, se insiste en lo expuesto en el escrito de interposición del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.º del Código Civil; 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; 1.º, 12, 131-3.ª-4.º, 144 y 253 de la Ley Hipotecaria; 118, 429 y 434 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 26 de octubre de 1973, 23 y 26 de octubre de 1987, 21 de enero de 1988; y 19 de febrero de 16 de marzo de 1990.

1. La Registradora, después de despachar el título, no se limitó a consignar en él, con las circunstancias exigidas, el asiento practicado, sino que especifica extremos del título a que no se extiende el asiento y expresa las causas en que funda su negativa: 1.º No hace constar «la facultad de vencimiento anticipado por impago de la cuota de amortización», «al no determinarse la cantidad cuyo impago puede provocarlo». 2.º Hace exclusión de la cláusula de variación de intereses y estima que se encuentra bajo la sanción del artículo 10 de la Ley de Defensa de los derechos del consumidor. 3.º Niega genéricamente la inscripción de diversos pactos —que no especifica— por entender que, o tienen carácter personal y no son objeto de la garantía, y entonces la negativa está fundada en los artículos 1.º, 2.º y 98 de la Ley Hipotecaria, y 7.º, 9.º, 51.6.º de su Reglamento, o bien prevén futuras variaciones de la garantía, sin perjuicio de que en su día puedan inscribirse conforme al artículo 144 de la Ley Hipotecaria. Es claro, pues —contra la opinión de la Registradora— que existe nota de calificación y contra ella procede el recurso gubernativo, el cual debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directamente con esa calificación, en los extremos a que se refiere la reclamación del recurrente.

2. Debe decidirse, antes que ninguna otra, la cuestión de la admisibilidad de que la hipoteca garantice intereses variables y la solución no puede ser otra que la positiva, dada la admisión expresa que hace hoy el artículo 131-3.ª-4.º de la Ley Hipotecaria, siempre que los intereses puedan ser determinados en su día por un factor objetivo y se señale límite máximo de la responsabilidad hipotecaria. Tampoco puede ser tachada con nulidad «ipso iure» en aplicación del artículo 10 de la Ley de Defensa de los derechos del consumidor si no se invocan otros motivos que el de ser «cláusula de variación de intereses en la contratación con el público»; una protección que excluyera la posibilidad de intereses variables se traduciría inmediatamente, en la práctica, en la exclusión del consumidor en las ventajas del crédito a largo plazo.

3. Otra de las cuestiones planteadas es si hay suficiente determinación de la cuota de amortización, cuando se pacta la amortización global de capital e intereses en ciento cuarenta y cuatro cuotas mensuales, en función de un interés variable. Admitido que puede cumplir con las exigencias del principio de determinación, un interés que si no está determinado exactamente al constituirse la hipoteca puede, en su día, ser determinado por referencia a factores objetivos, igualmente debe admitirse la cláusula de amortización en la que cada cuota global mensual no está exactamente determinada con anticipación sino que depende del interés que rija para el correspondiente período. Pero en cambio, no se cumple con el principio de determinación si no se expresa exactamente la fórmula matemática convenida para la determinación de cada una de «las ciento cuarenta y cuatro cuotas mensuales comprendidas de amortización de capital e interés». Aun suponiendo que en España, en que operan también entidades de crédito con vinculación extranjera, resulte de los usos que sólo tiene aplicación uno de los posibles sistemas de amortización, el principio de determinación registral exige que las determinaciones jurídico-reales que derivarían de los usos —cuyo conocimiento no puede exigirse ni al particular ni al Registrador ni a los terceros— se traduzcan en cláusulas de la escritura y en circunstancias de la inscripción.

4. En la nota se niega genéricamente la inscripción de diversos pactos que no especifica. El principio de economía procesal exige que se entre en los puntos a que nos hemos referido en el primer fundamento bajo el número 3, pero sólo en cuanto a los extremos a que se refiere la reclamación del recurrente. De la nota, en relación con la escritura, resulta que se ha negado la inscripción de los pactos por los que se estipula el vencimiento anticipado de la obligación si se da cualquiera de estos hechos: a) Falta de pago de contribuciones y tributos que gravan la propiedad, posesión, tenencia o disfrute de la finca hipotecada, incluso derivados de la adquisición de la misma por la parte prestataria, así como la de cuotas de comunidad (pacto V-3.º de la escritura). b) Disminución por cualquier causa de la cuarta parte del valor de la garantía (pacto V-4.º de la escritura). c) Existencia de cargas o graváme-

nes no conocidos en el momento de la escritura o formalizados con posterioridad y que tengan rango registral prioritario en el momento de la inscripción de la escritura (pacto V-6.º).

Esta Dirección General tiene declarado en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 que es inscribible la cláusula relativa a contribuciones —y puede, también, incluirse las cuotas de gastos de comunidad— en cuanto se refiera a tributos y gastos que tenga preferencia de cobro sobre el mismo acreedor hipotecario. También estas Resoluciones admiten la inscripción de las cláusulas a que nos acabamos de referir con las letras b) y c).

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la nota del Registrador, salvo en cuanto acusa falta de determinabilidad de las cuotas de amortización.

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

Madrid, 26 de diciembre de 1990.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

1471 RESOLUCION de 5 de diciembre de 1990, de la Subsecretaría, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo número 177/1990, interpuesto por don Virgilio Lucia Gil, don Enrique Garcia Marañón, don Narciso Royo Hernández, don Celso González Alejano y don Eusebio Garcia Alonso.

—Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el recurso contencioso-administrativo número 177/1990, interpuesto por don Virgilio Lucia Gil, don Enrique Garcia Marañón, don Narciso Royo Hernández, don Celso González Alejano y don Eusebio Garcia Alonso contra aprobación de la Resolución 318/1989-F, de 26 de julio de 1989, del Ministerio de Administración Pública, sobre puestos de trabajo en Centros Penitenciarios, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha dictado sentencia de 10 de octubre de 1990, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo, interpuesto por don Virgilio Garcia Gil, don Narciso Royo Hernández, don Eusebio Garcia Alonso, don Enrique Garcia Marañón y don Celso González Alejano por la vía de la Protección 62/78, contra la Resolución de 27 de diciembre de 1989, de la Secretaría de Estado para la Administración y posteriores complementarias, debemos declarar y declaramos que la Resolución Administrativa impugnada no conculca los artículos 14 y 23 de la Constitución, todo ello, con expresa condena en costas a los recurrentes, por ser preceptivo.»

En su virtud, esta Subsecretaría, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 5 de diciembre de 1990.—El Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Director general de Instituciones Penitenciarias.

1472 RESOLUCION de 7 de enero de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se define parcialmente la línea divisoria de los Registros de la Propiedad de Madrid número 10 y Madrid número 19.

Visto el escrito de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de noviembre de 1990;

Teniendo en cuenta la necesidad que se plantea de adaptar la línea divisoria de los Registros de la Propiedad de Madrid números 10 y 19 al Plan Especial de Reforma Interior 14/5 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, al haberse alterado sustancialmente el viario anterior, y en especial al haberse suprimido en gran parte la calle Martínez de la Riva, que sirve de línea de separación en la actualidad de los Registros antes citados y hallarse en construcción sobre la misma diversas manzanas cuyas edificaciones tendrán más de una salida a calles de nueva creación;

Estimando que no se trata de un supuesto de alteración territorial del artículo 483 del Reglamento Hipotecario, y habiendo informado favorablemente los titulares de los Registros afectados,