

apoyo permanente y grupos de trabajo cualificados (en la Tesorería General de la Seguridad Social, INSS, ISM, INSALUD e INSERSO) con personal suficiente y experto para las distintas tareas a fin de acelerar los trabajos de la Comisión y mejorar la calidad de los mismos.

En el acuerdo 3.º de los adoptados por los Plenos del Senado y del Congreso en sus sesiones de 21 y 29 de noviembre de 1990 en relación con las cuentas de la Seguridad Social del ejercicio de 1986, se estableció que no procedía su aprobación hasta que este Tribunal examinase el informe final de la Comisión para el estudio de las cuentas y balances de la Seguridad Social al que este dictamen se refiere.

Teniendo pues, en cuenta la finalidad con que en el acuerdo se hace referencia al examen del informe por el Tribunal de Cuentas, se estima procedente, a la vista del resultado de tal examen y teniendo asimismo en consideración las comprobaciones realizadas hasta el presente de las cuentas anuales del sistema y la documentación recibida con posterioridad a la remisión del informe por la Comisión, establecer las siguientes:

CONCLUSIONES

1.ª A pesar de los progresos que se han venido produciendo en la presentación de las cuentas de la Seguridad Social siguieron existiendo deficiencias sustanciales que dieron lugar a la calificación negativa expuesta en los informes anuales de los ejercicios de 1986 y 1987 emitidos por el Tribunal.

Las actuaciones de la Comisión, que en general han surtido efecto, aunque limitado, a partir de 1987, no han supuesto en todo caso modificaciones significativas en la situación de las cuentas, por los que la Comisión no ha cumplimentado aún el objetivo que le fue encomendado.

2.ª Aunque con posterioridad a la remisión del informe de la Comisión se ha recibido documentación básica para el análisis de determinadas cuentas del balance de situación de la Tesorería General del ejercicio de 1988, siguen existiendo deficiencias que a juicio de este Tribunal afectan de modo sustancial a la regularidad de los estados contables de la Seguridad Social.

Estas deficiencias que siguen ofreciendo las cuentas anuales del ejercicio de 1988, en sus aspectos fundamentales, pueden relacionarse en el modo siguiente:

En el grupo de cuentas «Deudores y acreedores» permanecen saldos, subsaldos y partidas por importes muy elevados pendientes de análisis y, en su caso, regularización que permitan obtener relaciones nominales justificativas de los derechos y obligaciones reales de la Seguridad Social. Esta situación se mantiene a pesar de los trabajos de la Comisión, ya que si bien se ha conseguido eliminar una parte de los activos y pasivos ficticios, sigue siendo muy importante el volumen de las operaciones pendientes de análisis.

En el subgrupo «Cuentas diversas» es también necesario realizar un análisis que clarifique en primer lugar el significado de múltiples subcuentas y sus motivos de cargo y abono para posteriormente determinar la naturaleza de las partidas que las integran y conseguir su aplicación finalista o regularización; todo ello fundamentalmente en las cuentas «Partidas pendientes de aplicación» y «Operaciones en curso».

Se sigue careciendo de documentación justificativa de los saldos de importantes masas patrimoniales, a pesar de la documentación recibida con posterioridad a la remisión del informe. Estas deficiencias se aprecian en los conceptos «Instalaciones», «Mobiliario y material no móvil», «Material móvil», «Inmovilizaciones en curso», «Préstamos concedidos a largo plazo», «Fianzas y depósitos» e «Inversiones financieras» del balance de situación de la Tesorería General (en el que figuran saldos procedentes de la gestión propia y de la de las Entidades Gestoras) y «Existencias» del balance del INSALUD.

La documentación recibida en este Organismo el 31 de julio de 1991, incluye inventarios a 31 de diciembre de 1988, de «Inmuebles», «Terrenos y solares», «Valores mobiliarios» y «Préstamos hipotecarios al personal», cuya valoración está pendiente de conciliación con los correspondientes saldos contables.

Siguen pendientes de análisis las partidas afectadas por la regularización efectuada por el Instituto Social de la Marina con fecha 1 de julio de 1987 (y modificada posteriormente) que el Tribunal consideró incorrecta en el informe anual de 1987.

3.ª La documentación correspondiente al ejercicio de 1989 presenta, en general, las mismas deficiencias que la del ejercicio anterior.

4.ª Como el Tribunal ha expresado al analizar las cuentas de la Seguridad Social, los fallos detectados en ellas en algunas ocasiones están vinculados en buena medida a defectos en los procedimientos de aplicación del sistema contable de la Seguridad Social. Esta circunstancia también ha influido en que, a lo largo de todos los ejercicios en que la Comisión ha actuado se hayan generado nuevos saldos contables pendientes de depuración, lo que ha agravado la situación.

RECOMENDACIONES

Por todo lo anteriormente expuesto y dando por reproducidas las recomendaciones contenidas en el informe suplementario de este Tribunal sobre las actuaciones de la Comisión para el estudio de las

cuentas y balances de la Seguridad Social de 29 de mayo de 1991, se hace preciso:

1.ª Que la Comisión considere nuevamente los expedientes que han sido depurados con criterios distintos a los formulados por este Tribunal o que este Organismo no ha estimado suficientemente documentados, teniendo en cuenta estos criterios en la labor a realizar en el resto de las operaciones de depuración.

2.ª Que la Comisión estudie detalladamente las causas que originan contabilizaciones incorrectas en la actualidad para evitar que éstas se sigan produciendo, de tal forma que se puedan adoptar las medidas reglamentarias, de gestión y de control interno que permitan solucionar los citados problemas.

3.ª En las cuentas de la Seguridad Social, una vez analizadas las partidas que componen los saldos, determinada su naturaleza, establecida su correcta aplicación contable y hechas las rectificaciones a que hubiere lugar, se hace necesario establecer de forma inmediata una separación nítida entre las partidas contables pendientes de depuración y el resto de las que componen los saldos de las cuentas, a fin de que se pueda evaluar la gestión contable al margen de los defectos o errores previamente delimitados, hacer un seguimiento del proceso de regularización de dichas partidas y facilitar el conocimiento y, en su caso, la exigencia de responsabilidades administrativas, disciplinarias y contables.

4.ª Que se adopten las medidas oportunas por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social para que de nuevo las operaciones derivadas de la aplicación de la Resolución de 26 de febrero de 1990, queden expresamente incluidas en el ámbito de actuación de la Comisión.

Madrid, 21 de noviembre de 1991.-El Presidente, Adolfo Carretero Pérez.

MINISTERIO DE JUSTICIA

12396 RESOLUCION de 24 de abril de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir determinadas cláusulas de préstamo hipotecario.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña remite el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Alfonso López Tena contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Badalona a inscribir determinadas cláusulas de préstamo hipotecario.

Hechos

I

En escritura de préstamo con garantía hipotecaria autorizada por el Notario de Barcelona don Alfonso López Tena el 10 de enero de 1990, «Unión de Créditos Inmobiliarios, Sociedad Anónima, Entidad de Financiación», concedía un préstamo de 5.200.000 pesetas a los consortes de vecindad común don Eduardo López Chia y doña Manuela Nosete Cabrera y en la cláusula 21 se indica: «Si la calificación registral estimase que cualquiera de los pactos o párrafos no es inscribible según el Registrador, los otorgantes acuerdan que proceda a la inscripción de los que sean inscribibles, según el criterio del mismo.» Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Badalona número 2 el día 10 de abril de 1990 y fue calificada ese mismo día con la nota de calificación -de despacho según la Registradora- siguiente: Registro de la Propiedad número Dos de Badalona. Nota de Despacho. (Artículo 429 del Reglamento Hipotecario). Inscrito el precedente documento, en virtud de lo dispuesto por las partes en la cláusula 17.ª, en el tomo 3.069 del archivo, libro 289 de Badalona dos, folio 156, finca número 17.693, inscripción 5.ª, cuya inscripción se ha practicado en los siguientes términos: «Entidad número Tres. Piso primero, puerta segunda, descrita en la inscripción 4.ª precedente. Se halla afecta a las cargas resultantes de sus inscripciones. Don Eduardo López Chia, mayor de edad, funcionario, casado en régimen de gananciales con doña Manuela Nosete Cabrera, vecino de Badalona, calle Hipólito Lázaro, 79, 1.º 2.ª y con D.N.I. número 28.367.882, y doña Margarita López Nosete, mayor de edad, soltera, dependiente, vecina de Badalona, avenida América, 53, y con D.N.I. número 43.695.103, adquirieron esta finca, por partes iguales, el primero con carácter presuntivamente ganancial, por compra según la inscripción 4.ª precedente, y en escritura otorgada en Barcelona a 10 de enero de 1990, ante el Notario don Josep Alfons López Tena, dichos señores, realizan contrato de préstamo con la entidad «Unión de Créditos Inmobiliarios, Sociedad Anónima, Entidad de Financiación», domiciliada en Madrid, paseo de la Castellana, nú-

mero 140, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con C.I.F. A-39-025515, por un capital de cinco millones doscientas mil pesetas, entregadas en el acto de otorgamiento de la escritura, en cuya escritura aparte de la obligación de devolver el capital y pago de intereses al tipo que se dirá, establecen otra serie de obligaciones por conceptos diversos, de seguros reales y personales, gastos de estudio, gastos y suplidos, y otros gastos que no se determinan, estableciendo la globalización de todos los pagos a través de una cuenta operativa de la que el prestamista remitirá mensualmente aviso de cobro en el que se indicará el detalle de la cuota a pagar. En la propia escritura dichos don Eduardo López Chia y doña Margarita López Nosete, constituyen hipoteca sobre esta finca en garantía de la devolución del citado capital, del pago de los intereses por un máximo de dos millones seiscientos noventa y dos mil quinientas pesetas, del pago de los intereses moratorios por los diversos conceptos obligacionales estipulados, hasta un máximo de un millón setecientos doce mil cien pesetas, y de un millón cuarenta mil pesetas como máximo por los gastos pagados por cuenta de la prestataria, así como las costas y gastos de la ejecución judicial. Y en la propia escritura dichos otorgantes establecen que, «si la calificación registral estimase que cualquiera de los pactos o párrafos no es inscribible, según el Registrador, los otorgantes acuerdan que proceda a la inscripción de los que sean inscribibles según el criterio del mismo». En virtud de dicha cláusula, se procede a la inscripción de la garantía hipotecaria en cuanto a los conceptos inscribibles previa la denegación de los siguientes pactos, cuya denegación se verifica a los efectos registrales, sin prejuzgar los efectos obligacionales a la acción personal de cumplimiento de contrato entre las partes: 1. Del pacto de la cláusula segunda, el acuerdo de aumento o disminución del plazo de duración del contrato, conforme al artículo 144 de la Ley Hipotecaria. 2. La cláusula tercera, en su totalidad por intrascendente a efectos hipotecarios. 3. La cláusula cuarta, apertura de cuenta, por cuanto que la globalización de pagos de obligaciones diversas no afecta la garantía hipotecaria que se constituye sobre obligaciones específicamente determinadas. 4. De la cláusula quinta, se deniega el pacto de conversión del préstamo a tipo de interés variable, según módulos privados de mero mercado económico por cuanto o bien supone un pacto aleatorio incompatible con el carácter esencialmente conmutativo del contrato de la empresa con el consumidor, o bien, un pacto de repercusión de responsabilidades objetivas por riesgos del mercado, nulo, pues la responsabilidad objetiva es materia legal. Así como las referencias a comisiones de estudios, primas de seguros reales y personales, y gastos de formalización del contrato, que no consta hayan sido abonados por la acreedora, además de que globalizados con otros conceptos, no son susceptibles de inscripción. 5. La cláusula sexta, por intrascendente a efectos hipotecarios. 6. La cláusula séptima, devolución del préstamo, en cuanto a la contabilización en la cuenta personal del prestatario, y el epígrafe «Importe de cuotas mensuales», por no resultar a qué conceptos corresponden los pagos pactados, y por la misma razón de la denegación 4, cláusula. En cuanto al epígrafe «Cuotas mensuales», sólo se hace constar el lugar de pago al referirse éstas a cuotas globalizadas, concepto diferente de la devolución del capital e intereses. Se deniega también la inscripción del pacto de imputación, por ser personal. 7. De la cláusula novena, se deniega su inscripción en cuanto al seguro de fallecimiento, por no tener trascendencia en la garantía hipotecaria, así como el seguro sobre el inmueble, por no adaptarse en extensión a la garantía hipotecaria, sin perjuicio de lo que dispone la Ley de Mercado Hipotecario. 8. Se deniega la inscripción de la cláusula décima, por carecer de trascendencia en cuanto a la hipoteca que se constituye y por lo expuesto en la denegación 4. 9. Se deniega la inscripción de la cláusula duodécima, por referirse a obligaciones diversas diferentes de las que son específicamente garantizadas, y remitirse a la cuenta personal obligacional interna, sin trascendencia en la hipoteca tal como se ha constituido. 10. De la cláusula decimotercera, se deniega la inscripción del contenido del epígrafe «Obligaciones del hipotecante», por no trascender a la hipoteca, sin perjuicio de lo que dispone para la acción de devastación de la Ley del Mercado Hipotecario. 11. Se deniega la inscripción de las cláusulas decimocuarta, decimoquinta, decimosexta y vigésima, por carecer de trascendencia respecto a la hipoteca que se constituye. 12. En cuanto al contenido estrictamente hipotecario, se deniega la inscripción de la hipoteca en pago de intereses de demora, porque tal y como está constituida, no comprende sólo las demoras en el pago del capital e intereses, sino conceptos diversos de la cuenta interna, no garantizados ni determinados. 13. También se deniega la inscripción en cuanto a la hipoteca en garantía de gastos pagados por cuenta de la parte prestataria, por no indicarse cuáles son, ni a qué concepto se refieren o pueden referirse y englobarse con la hipoteca por costas judiciales. En virtud de todas estas denegaciones procedo a la inscripción conforme a la autorización reseñada y respecto a los conceptos no denegados, en los siguientes términos: capital garantizado con la hipoteca: cinco millones doscientas mil pesetas, en concepto de préstamo. Duración del préstamo: veinte años. Forma de devolución del capital: No resulta determinada. Interés del capital del préstamo: catorce enteros noventa y cinco céntimos por ciento anual, que se devengará mensualmente. Lugar de pago: Banco de Santander, agencia 1050 de la calle Pablo Piferrer, número 114, de Badalona. Constitución de hipoteca: don Eduardo López Chia y doña Margarita López Nosete

constituyen hipoteca en garantía de la devolución del capital prestado, sus intereses al tipo indicado hasta el máximo de dos millones seiscientos noventa y dos mil quinientas pesetas y límite temporal de las cinco últimas anualidades, y hasta un máximo de un millón cuarenta mil pesetas por costas y gastos de la ejecución judicial. La hipoteca se constituye conforme a la normativa de la Ley del Mercado Hipotecario y se extiende a cuantos elementos no descritos se encuentran en la finca hipotecada y en concreto dejando a salvo lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, a cuanto establecen los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, 215 del Reglamento Hipotecario y 334 del Código Civil. A efectos de ejecución, las partes tasán esta finca en seis millones novecientos ocho mil doscientas cincuenta y seis pesetas, se fija como domicilio a efectos de notificaciones la propia finca hipotecada, se pacta la posesión y administración interina de la finca hipotecada, para el supuesto de la regla 6.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y a los efectos de la venta por el procedimiento extrajudicial que se pacta, nombran mandatario a salvo lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y a los efectos de la venta por el procedimiento extrajudicial que se pacta, nombran mandatario a salvo lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y a los efectos de la venta por el procedimiento extrajudicial que se pacta, nombran mandatario a salvo lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Cesión del crédito hipotecario: La acreedora podrá ceder el crédito hipotecario sin necesidad de notificar la cesión a la prestataria. En la propia escritura que se inscribe doña Manuela Nosete Cabrera, mayor de edad, sus labores, casada en régimen de gananciales con don Eduardo López Chia, vecina de Badalona, domiciliada en la calle Hipólito Lázaro 79, 1.ª 2.ª y con D.N.I. número 28.280.288, consiente la hipoteca objeto de la presente. En su virtud, inscribo a favor de «Unión de Créditos Inmobiliarios, Sociedad Anónima, Entidad de Financiación», su derecho de hipoteca sobre esta finca, en los términos que resultan del presente asiento. Así resulta del Registro y de la calendada escritura, en la que la entidad acreedora fue representada por don Joan Piñol Amal, mayor de edad, soltero, abogado, y vecino de Barcelona, en virtud de la escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid, don José Antonio Torrente Secorun, a 10 de octubre de 1989, inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, transcrita en su parte necesaria en el documento presentado, cuya escritura ha sido presentada a las 9 horas del día 10 de abril actual, según el asiento 2.501 del Diario 9. Pagado el Impuesto y archivada carta de pago de autoliquidación. Badalona, a 10 de abril de 1990. El Registrador. Fdo.: María Purificación García Herguedas.

Presentado nuevamente en el Registro de la Propiedad el 1 de junio de 1990 fue calificado con la siguiente nota de calificación el día 30 del mismo mes: Nota de calificación. Presentado nuevamente el precedente documento, se hace constar que el mismo fue objeto de inscripción en su día, al tomo, libro, folio y términos literales que constan en la precedente nota de despacho. Cuya inscripción se realizó, en base al consentimiento común presentado por los otorgantes, con exclusión de los pactos, cláusulas y párrafos no susceptibles de inscripción según el juicio del Registrador, al que ambos acordaron remitirse. Lo que se hace constar a los efectos de la impugnación de la presente nota y la posible necesidad de consentimiento de ambos contratantes, en cuanto pueda producir alteración de los contenidos de las titularidades inscritas y en orden de los contenidos incompletos.

Dada la dificultad de separar textualmente en la presente escritura los contenidos constitutivos de la hipoteca de los no susceptibles de garantía y en su caso los no garantizados, que constituyen mero título obligacional no garantizado, así como la diversidad de garantías hipotecarias constituidas, la existencia de contenidos imprecisos en las garantías hipotecarias que llevan a la apreciación de la no expresión sin claridad suficiente de aspectos inicialmente inscribibles (el artículo 98 párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario), a los efectos del 219 de la Ley Hipotecaria, y en consecuencia las diversas funciones de la presente nota. Es necesario sentar ciertas premisas previas.

A lo que se une la situación atípica del Registrador en virtud de un consentimiento contractual a los efectos de la conformidad con su criterio y la coexistencia a efectos de la calificación de normativas especiales, tanto en el presente préstamo (Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor) como en el Estatuto del Crédito Hipotecario (normativa general, normativa especial de entidades de crédito y normativa de la Ley del Mercado Hipotecario) de esta manera se agruparán los elementos calificables, según sus características comunes y la legislación aplicada según los principios comunes a los diversos contenidos de la escritura.

1. Elementos de la calificación concreta.

Dada la inexistencia de obstáculos registrales, están constituidos por el título presentado y el derecho a aplicar sobre el mismo, en cuanto a los contenidos susceptibles de inscripción.

El título constitutivo de la hipoteca.

Respecto al título se distingue la escritura como título fuente de obligaciones (artículo 1.089 del Código Civil) y la escritura como título constitutivo de la hipoteca (artículo 609 del Código Civil). Es decir como título del Derecho Real de hipoteca constituido únicamente por las obligaciones garantizadas y la extensión y facultades que constituyen el estatuto real del título hipotecario en orden a su inscripción según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria párrafo 2.º a cuyo efecto es necesaria la validez del contrato, y por el principio causalista y de accesoriadad de la hipoteca obligación lícita existente o de posible exis-

tencia y que la garantía, que puede ser inferior no se extienda a más de la obligación.

Una vez calificada la validez del título de la obligación y la extensión de la garantía y su congruencia con ésta lo único que interesa a la inscripción es el contenido garantizado, y la extensión y facultades constituidas dentro de los límites permitidos por la Ley en perjuicio de terceros.

Así como la obligación en que consiste el contrato supone la facultad de reclamar al deudor y sus herederos, la hipoteca, en que consiste el derecho real, se refiere a la facultad sobre una finca de venderla, por propia autoridad, vencida y no pagada, la obligación garantizada, para cobrarse con el precio de la venta.

En cuanto al título real y su contenido se sigue el principio de «lateralidad» dado que la firma por el Registrador del acta de inscripción implica la conformidad de la inscripción con la copia del título de donde se ha tomado (artículo 98 de la Ley Hipotecaria). En conformidad con el carácter de título real y lo dispuesto para los títulos de legitimación susceptibles de ejecutarse respecto a personas distintas de los otorgantes y de sus herederos, que precisan la determinación literal objetiva de su contenido, se ha apreciado la no expresión o la falta de expresión con claridad suficiente de determinados contenidos que se dirán, potencialmente susceptibles de inscripción.

Según dicho contenido literal se ha separado lo que son obligaciones y cláusulas no susceptibles de garantía o no garantizadas, de lo constitutivo de garantía hipotecaria en la escritura ateniéndose el Registrador a estas últimas a los efectos de la calificación para la inscripción por no ser las otras de acceso al Registro.

Respecto a los contenidos potencialmente susceptibles de inscripción incompletos o imprecisos en cuanto a su concepto según el propio título, el Registrador se ha limitado a hacer constar dicha falta de claridad, imprecisión o contradicción a fin de que puedan ser objeto de la correspondiente escritura complementaria o de aclaración que permita su inscripción.

También y a los fines de evitar cualquier confusión en la persona que potencialmente examine este título entre los contenidos hipotecarios y los meramente personales, se ha manifestado el carácter personal de algunas de sus cláusulas que podrían provocar confusión.

Normativa legal aplicable.

En virtud del principio causalista y la accesoriadad de la hipoteca, la calificación a los efectos de su inscripción se verifica en dos vertientes, una a fin de comprobar la validez del título constitutivo, de la existencia y validez de la obligación y de la garantía constituida que ha de ser congruente y puede extenderse a menos, pero no a más, de la obligación garantizada. Otra, de orden real análoga a los demás derechos reales en cuanto a los límites, extensión, facultades y estatuto real en orden a los demás derechos inmobiliarios. Por ello la legislación que se ha aplicado se diversifica en:

A) Orden civil: Calificación de la validez del contrato y de las obligaciones garantizadas.

A tal efecto se han tenido en cuenta las disposiciones del libro cuarto del Código Civil títulos I, II y III, en cuanto a las hipotecas de seguridad constituidas. Y el título X del Código Civil Contrato de préstamos y singularmente de éste los artículos 1.753 y 1.754. En orden a la calificación de las referidas hipotecas o cláusulas denegadas, se han tenido en cuenta en el orden civil de modo especial los artículos 1.089, 1.090, 1.093, 1.105 en relación con el 1.790 y 1.261, 1.274 a 1.277 y siguientes y 1.108, 1.152 a 1.155 y 1.290 a 1.295 y sus principios generales. Dado que el préstamo de la escritura garantizado se realiza por institución crediticia con particular procede la aplicación de la normativa de la Ley de Defensa de los Derechos del Consumidor si bien en cuanto a la calificación registral únicamente será posible cuando su aplicación pueda resultar de la declaración directa de la Ley sobre los elementos calificados. Especialmente se ha tenido en cuenta la declaración del carácter esencialmente conmutativo del contrato con el consumidor y la nulidad de la renuncia a los derechos concedidos por la Ley así como el artículo 10 en cuanto sea directamente aplicable.

B) En el orden real en cuanto a la regulación de la extensión, facultades, límites, régimen de la acción real y relaciones con otros titulares reales que compartan la finca o derecho hipotecario.

La normativa legal aplicable a este supuesto implica la aplicación de los siguientes regímenes:

a) Régimen general libro II, III del Código Civil en cuanto que contiene los principios reguladores de los derechos reales así como el título séptimo del libro IV, en cuanto a los censos de donde resulta los principios generales de los diversos estatutos normativos en relación con los titulares de otros censos sobre el bien. Y en cuanto a la hipoteca su extensión, facultades y estatuto real el título cuarto de la Ley Hipotecaria.

b) Régimen especial que constituye el estatuto normativo «de los préstamos hipotecarios de crédito territorial otorgados por Entidades crediticias»: El Decreto-ley de 5 de febrero de 1867, en aquellos ámbitos que continúan vigentes y que constituyen una normativa especial que da al titular institución crediticia hipotecante del préstamo territorial una protección superior al titular simple del crédito hipotecario, en sus relaciones con el tercer poseedor y titulares reales gravados.

c) De índole especial material: La Ley del Mercado Hipotecario dado que la garantía se constituye en la escritura conforme a la normativa del Mercado Hipotecario, y especialmente las normas de dicha Ley y Reglamento que constituyen el Estatuto normativo de relaciones entre el titular, entidad del crédito hipotecario, originario o posterior, y titulares dominicales gravados.

d) En cuanto a las diversas hipotecas de seguridad constituidas se han tenido en cuenta especialmente los artículos 142 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras y por su importancia la de 21 de marzo de 1917 y 20 de mayo de 1987.

II. En virtud de dichos elementos se ha realizado la inscripción cuya calificación previa se mantiene y explicita en la presente nota, clasificando los contenidos de la escritura en los siguientes grupos:

a) Contenidos externos a la garantía en sí: Menciones sobre el fin del préstamo (cláusula 1), costos del préstamo distintos del interés y TAE subsiguiente (cláusulas 5 y 6), Seguro de fallecimiento (cláusula 9), precontratos para el futuro que precisan nueva voluntad, opciones, desembolso anticipado transferencia del préstamo a otra vivienda (cláusulas 10 y 11), incumplimientos contractuales y obligaciones no garantizadas y sus consecuencias (cláusula 12), solidaridad e indivisibilidad de la obligación, impuestos, rangos y segundas copias (cláusulas 14, 17 y 20). Procede su no admisión, por no constituir hipoteca, conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria, cuya inscripción es la hipoteca, no el préstamo.

En el mismo ámbito está la referencia a una cuenta inter partes. Dado que la obligación garantizada es un préstamo y no una cuenta de crédito, y con plena congruencia a la naturaleza de la obligación y su régimen se ha constituido hipoteca en garantía de la devolución del préstamo y sus intereses. Por lo cual la llamada cuenta es un pacto interno inter partes para imputaciones, etc..., sin trascendencia en la hipoteca. En plena concordancia con el título procede su no inscripción por no ser objeto de la misma.

b) Contenidos potencialmente susceptibles de inscripción sobre los que se ha constituido hipoteca, cuya inscripción se ha denegado en los términos que se dirán respecto a cada uno por alguna de las siguientes razones:

1. Imprecisión o falta de claridad de su contenido expresado en el título.
2. Nulidad de las cláusulas o de la obligación garantizada.
3. Contradicción con el Estatuto Normativo Real aplicable.
4. Falta de los presupuestos necesarios para la inscripción.

De estos cuatro puntos el primero entra en el régimen de la rectificación, aclaración o complemento del título dado que la calificación no puede suplir la omisión de contenidos que constan en el título siendo éste el único elemento calificable. Los otros tres constituyen estricta aplicación de la función calificadoradora de lo potencialmente susceptible de trascendencia registral.

Previas estas premisas se procede a la indicación de las cláusulas concretas y denegadas de las potencialmente susceptibles de inscripción y normativa vulnerada en cada una.

I. Hipoteca de crédito hipotecario (capital, intereses remuneratorios y costas únicos dotados de artículo 131 y fe pública registral respecto a la obligación garantizada, a los efectos del tráfico jurídico y mercado hipotecario).

A. Devolución del capital. En orden a la devolución del capital, si bien resulta que el plazo final está determinado se aprecia omisión y oscuridad en orden a las cuotas de amortización del capital.

Dado el texto literal de la cláusula se dice de unas cuotas distintas por año en cuanto a los cinco primeros sin que resulte con claridad si son de capital, capital más intereses (lo que matemáticamente resulta difícil ya que el monte inicial de los intereses es superior a la llamada cuota) o si comprende además conceptos distintos por anticipo u otros de la operación. Y en cuanto a los años restantes no se indica el capital requisito éste para calificar si las cuotas de amortización corresponden al capital o hay exceso así como para conocer el importe no amortizado según el plazo pendiente y su delimitación de los intereses.

Por cuya razón sólo se ha inscrito, en tanto no se rectifique, el plazo final.

B. Variación de intereses según módulo privado sin garantía de procedencia oficial:

I. Validez de la cláusula en la obligacional respecto al préstamo conmutativo.

a) Como cláusula revisora de la conmutatividad.

El módulo estadístico que globaliza operaciones particulares mediante un mercado, sin garantía de legalidad ni régimen de responsabilidad oficial de ponderación conmutativa del contrato por el órgano competente, no constituye módulo revisor de la conmutatividad del contrato. A falta de él la única posibilidad revisora de un contrato en curso, salvo la voluntad de ambas partes, consiste en la revisión judicial, arbitral, en su caso, o la revisión legal, únicas que permiten su inserción en la estructura conmutativa del contrato.

No se niega la posibilidad de legalidad de módulos revisores oficiales y concretamente en el préstamo del Mercado Crediticio están previstos, emanados por la Dirección General de Deuda Pública, que se publican en el «Boletín Oficial del Estado», con plena concordancia en lo que afecta a la garantía hipotecaria con el artículo 218 del Reglamento Hipotecario, que no cierra el camino a módulos oficiales distintos de los previstos, sólo admite su aplicación en virtud de módulo oficial establecido al efecto como de hecho existen en viviendas de Protección Oficial, Cuentas del Ahorro al Emigrante, que son objeto de inscripción conforme a dicho artículo. A su vez al remitirse las partes constituyentes de la hipoteca a la Ley del Mercado Hipotecario en su propia escritura, el módulo revisor aplicable al mismo conforme a la posibilidad de emisión de cédulas, etc..., está constituido por el que se ha creado a tal efecto. Por lo que existe contradicción entre el régimen normativo del Mercado Crediticio, bajo la garantía oficial del Estado a través de la Dirección General de Tesoro y Deuda Pública y el pacto concreto que en orden a la hipoteca constituida bajo dicha Ley no puede derogar respecto a terceros la normativa de la Ley del Mercado Hipotecario.

b) Como simple cláusula con efectos de variación.

Si se pretende que dicho pacto no es revisor sin un pacto de variación (palabra que sólo es indicativa de un resultado fáctico), ya no se está en la revisión del contrato sino en un pacto adherido al préstamo del que es preciso examinar su causa propia. Esta causa está constituida por un suceso futuro e incierto que en interin contractual hace depender el contenido de la contraprestación del deudor de sus vicisitudes. Se está en el contrato aleatorio, tal y como es definido por el artículo 1.790 del Código Civil. Lo que implicaría la configuración de la contraprestación, no como conmutativa sino como aleatoria, y los intereses no como variables sino como aleatorios si se les denomina según su causa artículo 1.261, 1.274 y 1.275 del Código Civil. Lo que es incompatible con la Ley de Defensa de los derechos del Consumidor, que impone el carácter estrictamente conmutativo del contrato siendo nulos los pactos que alteren su causa.

Por lo que en este supuesto y aplicando el principio de conservación del contrato, habría que buscar su causa propia e independiente excluida la remuneratoria dando el resultado, de que carece de causa propia y su finalidad, confundida con su resultado consiste en trasladar los riesgos de las fluctuaciones económicas del mercado del prestamista, al prestatario sin paliativos ni ponderación posible en definitiva una imposición de responsabilidad objetiva al deudor, nula por cuanto ésta sólo puede establecerse por Ley (artículo 1.089 en relación con el 1.271 y 1.962 y siguiente del Código Civil). En consecuencia desde el punto de vista obligacional se está en este caso ante una cláusula nula determinante de una obligación nula y no susceptible de garantía.

2. Calificación de esta cláusula en el orden real y efectos en las relaciones titular del crédito hipotecario-titular dominical.

La cláusula de variación no oficial implica el examen de la posibilidad de constituir un gravamen variable, sin garantías de su control, sobre el titular del dominio o de otros derechos reales. En lo que afecta a la posible inscripción del pacto de variación particular en cuanto a sus resultados supone que el titular dominical dueño del valor residual, gravado con una hipoteca de esta índole, que está satisfaciendo los importes del crédito y cumpliendo las cargas de obligaciones «propter rem», en beneficio y garantía de la hipoteca (conservación de la garantía, seguros, etc...), sufriendo los riesgos dominicales de la propiedad y las cargas reales públicas e impositivas pueda quedar vaciado del contenido económico del valor residual de su propiedad, como consecuencia de siniestros en el sector económico del prestamista sobre el que carece de posibilidad de previsión y de intervención.

En orden a la propiedad y a terceros que comparten facultades reales sobre un mismo bien, sea usufructo, censo, servidumbres, comunidad propiedad horizontal, etc..., existe un estatuto normativo relacional establecido por la Ley, con muy pocas posibilidades de modificación en perjuicio del otro titular, según cada caso, y el estatuto normativo titular de la hipoteca y titular del bien gravado no es ninguna excepción. Así en cuanto al titular gravado está sujeto a una serie de obligaciones «propter rem» o cargas estatutarias para la conservación del valor de la garantía aunque no sea deudor. Y a su vez en orden a la extensión de la hipoteca respecto al tercer poseedor existe el principio de un tope de protección a terceros en el sentido que no caben extensión superior en perjuicio de terceros. Así en el límite de intereses en perjuicio de terceros, régimen de mejoras, que constituyen los principios generales del Estatuto inderogable en perjuicio de un tercero. Así los artículos 112, 113, 114 de la Ley Hipotecaria, y por la misma causa los límites del artículo 218, en las cláusulas revisoras según módulos oficiales que establece un límite cuantitativo inderogable en perjuicio de terceros.

Y ello es lógico pues sin este límite el valor de la propiedad por circunstancias externas y posteriores podría quedar reducida a cero percibiéndola el acreedor sin contraprestación pese a haber realizado el propietario gravado los gastos de conservación, tributos, seguros, que corresponden a la parte pasiva de su estatuto. Colocándose el titular de dicha hipoteca en peor situación que el poseedor de buena fe e incluso el de mala fe que es vencido en juicio.

Y en función de este principio por estatuto real de la competencia hipotecaria el reglamento sólo permite aparte de módulos oficiales los

límites cuantitativos de traslado que establece en relación con la duración del préstamo. En consecuencia la actuación del Registrador respecto a la inscripción de esta cláusula, es su denegación por ilícita, por falta de autoridad y competencia en el autor? del módulo y falta de causa, e implicar un pacto de responsabilidad objetiva nulo. Y en cuanto a las cuantificaciones que puedan suponer la percepción a costa del tercero de cuantías superiores incluso en módulo oficial (si estas cuantías, constan de modo que resulte su percepción sobre el límite, lo que resulta de difícil al operar sobre intereses), la posición es la misma que cuando se garantizan intereses superiores a cinco años, o se pretende la extensión de la hipoteca respecto al tercer poseedor, en cuanto a sus mejoras, se da por no puesto.

Estatuto real de las relaciones entre el titular del derecho de hipoteca y el titular dominical gravado.

A. Disminución del valor de la finca hipotecada. Por imperativo del artículo 29 del Reglamento del Mercado Hipotecario, en cuanto a la hipoteca calificada es de aplicación el artículo 29 de la Ley del Mercado Hipotecario. Teniendo carácter prioritario, las determinaciones de la escritura se considera como un pacto entre partes.

B. Seguro sobre la finca hipotecada. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 30 de dicho Reglamento, o en su caso el límite no puede exceder del importe de la garantía. Resultando que el seguro a que se refiere la escritura no establece el límite del préstamo sino el del saldo de la cuenta interna, no se inscribe sin perjuicio de sus efectos obligacionales.

C. Anticipación de la ejecución, previa rescisión del préstamo y su siguiente venta de la finca hipotecada, cualquiera que sea su poseedor, por impago de intereses o cuota de amortización. En las entidades de crédito, y respecto a los préstamos hipotecarios de crédito territorial, dicha posibilidad procede aun contra tercero desde el 5 de febrero de 1869, en virtud de Decreto-ley de dicha fecha según los artículos 16 y siguientes. Por lo que, y siempre que estén determinadas las cantidades en el Registro a los efectos del principio de especialidad, y posibilidad del tercero de cumplir su carga, procede la rescisión, no por pacto, sino por normativa estatutaria especial para las Entidades crediticias en los préstamos hipotecarios de crédito territorial.

D. Anticipación de la ejecución por efectación sobre la finca hipotecada de créditos posteriores que por privilegios o por hipoteca legal produzcan la purga del crédito hipotecario anterior. Es preciso hacer constar que el perjuicio al crédito hipotecario no se produce por impago de obligaciones con hipotecas legales precedentes sino por la purga derivada de la ejecución preferente. Por ello en buena lógica, y conforme al Decreto-ley citado, habría de producirse la posibilidad de que el acreedor rescinda y ejecute, tan pronto sea notificado del procedimiento de la hipoteca legal, suspendiéndose ésta y cobrando el privilegio del precio del remate de la venta en la ejecución hipotecaria. Criterio que permitiría la solución no sólo de las contribuciones, seguros y cuotas de comunidad, sino de otros privilegios preferentes que han aparecido o puedan aparecer como créditos salariales, etc... Pues en puridad el privilegio da derecho al cobro preferente sobre el precio de la venta pero el acreedor hipotecario habría de tener la posibilidad de que esta venta se realice en su propio procedimiento que le permite la conservación de las facultades de adjudicación, etc..., éste es el principio establecido en el artículo 20 del referido Real Decreto en concordancia con las garantías precisas para la emisión de cédulas hipotecarias, con la función del crédito real a largo plazo que implicó que la Ley Hipotecaria suprimiera en su favor las hipotecas legales de índole familiar, seculares en nuestro Derecho. Y ello en una época en que toda ejecución por créditos o embargos posteriores producía la purga de los anteriores, suprimida por la Ley de reforma del artículo 131 del año 1909.

Todo ello pone de manifiesto que el estatuto real de crédito territorial hipotecario, en cuanto a las entidades crediticias tiene un régimen estatutario, respecto al tercer poseedor, muy superior al simple prestamista individual, aplicable por imperativo normativo, con independencia de los pactos obligacionales entre partes.

Hipoteca por intereses de demora por el concepto global consecuencia del incumplimiento.

Si bien los intereses de demora del préstamo podrían ser objeto de garantía hipotecaria como hipoteca de máximo y dentro del límite legal, la hipoteca constituida se refiere a interés de demora de una cuenta no garantizada con hipoteca, cuyo contenido comprende la suma de múltiples posibles obligaciones distintas e independientes, por lo que faltan los requisitos mínimos para la determinación de las obligaciones que comprende y sus respectivos máximos. Se hace constar que el Estatuto de los Préstamos Hipotecarios de las Entidades Crediticias en cuanto a los intereses de demora de los préstamos hipotecarios ha sido tradicionalmente dos puntos sobre los tipos de interés remuneratorios como resulta de la práctica unánime de las Cajas de Ahorro de todo el territorio nacional, hasta fechas muy recientes. Por lo que la remisión al Código de Comercio, imposible ya que el préstamo mercantil no comprende el contrato de comerciante con civil, es consecuencia del olvido de la normativa estatutaria del crédito hipotecario territorial tradicional en España. En 1981 por Orden ministerial de 17 de enero se produjo la liberalización de los tipos de interés remuneratorios, pero no alteró el régimen de la mora, ni el efecto a los préstamos hipotecarios en

cuanto al tercer adquirente ignorándose la diferencia sustancial que hay entre la obligación prestación y la determinación homologada de la responsabilidad por mora, que se produce en el ámbito del derecho civil. Siendo muy dudoso que la configuración de la mora como una cláusula penal pueda efectuarse mediante juicio ejecutivo, dado que en cuanto a esta dimensión estrictamente civil, le es aplicable la facultad de la moderación equitativa que sólo puede proceder en juicio ordinario.

Hipoteca de máximo por concepto gastos pagados por cuenta de la prestataria así como costas y gastos:

En cuanto al primer capítulo, la hipoteca constituida infringe el principio de especialidad mínimo que exige que cada obligación, causalmente independiente, haya de estar determinada en cuanto a su concepto y máximo, pues de otro modo se estaría ante créditos solidarios en la garantía, con extensión superior a la que le corresponde, aparte de que, pudiendo alguno de éstos, ser fruto de obligación de prescripción quinquenal o trienal, no cabe que excedan, en perjuicio de terceros, el límite temporal de la prescripción, por analogía a lo dispuesto para los intereses en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Se ha inscrito no obstante la hipoteca en cuanto a la garantía de costas de su ejecución dado el ligamen con el crédito hipotecario, sin perjuicio del derecho del deudor o tercer poseedor, a solicitar la reducción del máximo establecido para los otros conceptos.

Otros pactos.

Acciones rescisorias del contrato y pretendidos efectos respecto al tercer poseedor. Con la excepción del impago de intereses o aquellos en que el estatuto real así los determine, respecto a las demás, rige el artículo 1.295 del Código Civil, sin que afecten a tercero, tanto en el préstamo como en cualquier otro contrato. De otro modo la inscripción daría unas acciones de las que carece por derecho civil, el derecho real y la inscripción podrá ser protectora convalidante o constitutiva de una garantía, pero no puede transformar una acción personal por derecho civil, en una acción real. Por lo cual constituyendo acción que no deba perjudicar a tercero por Derecho Civil no es susceptible de inscripción por no estar en el objeto del Registro de la Propiedad. Badalona, 30 de junio de 1990. Fdo.: María Purificación García Herguedas.

Y vuelto a presentar —no consta fecha del asiento de presentación en el expediente— fueron complementadas las dos anteriores notas con la siguiente de 11 de febrero de 1991: Nota de calificación. Presentado nuevamente el precedente documento a los efectos de la inscripción de las cláusulas denegadas, se hace constar que el mismo fue objeto de inscripción en su día, en cuanto a los pactos, cláusulas y párrafos susceptibles de inscripción, conforme al criterio del Registrador, al que se remitieron ambas partes, acreedor e hipotecante, al tomo, libro y folio que consta en la nota de despacho precedente, con las denegaciones que en la misma se verificaron, y extendiéndose la nota de calificación de dichas denegaciones según la precedente nota de calificación.

Ante la nueva presentación se mantienen las denegaciones que constan en la nota de despacho, así como la nota de calificación extendida, en los mismos términos que constan y por los fundamentos de Derecho que en la misma se dicen, que se complementan, en el mismo sentido denegatorio, con los siguientes argumentos que refuerzan la no inscripción de las hipotecas por los siguientes conceptos.

Hipoteca por variaciones de intereses según Mibor.

La calificación de la obligación impuesta al deudor de satisfacer «intereses según las variaciones del Mibor» como cláusula nula, por falta de causa, conforme al artículo 1.251, y suponer un pacto de atribución de responsabilidad objetiva al prestatario de riesgos propios del prestamista, se demuestra por la existencia y regulación a tipo variable según mercado, de contratos de «convenio de tipos de interés futuro».

Las modalidades de dichos convenios de interés futuro, están recogidas en la circular del Banco de España 15/1989, de 27 de julio, que derogó la circular 12/1986, que había a su vez modificado otras anteriores. Dichos convenios (contratos FRA) tienen como objeto la «cobertura de riesgos de tipo de interés» mediante la correspondiente contraprestación.

Concretamente la norma segunda de dicha circular que se transcribe literalmente, dice:

1. Las entidades delegadas podrán formalizar libremente contratos de «convenio de tipos de interés futuros» (FRA) con:

a) Personas físicas residentes, deudores o acreedores por préstamos o créditos en moneda extranjera o en pesetas convertibles, según lo establecido en la instrucción primera.

b) Entidades bancarias no residentes y otras entidades delegadas con el propósito de:

Cubrir los riesgos de intereses derivados de las operaciones mencionadas en el anterior apartado a).

Cubrir los riesgos de intereses de las propias entidades delegadas.

2. La autorización a las Entidades delegadas para formalizar contratos FRA conlleva la autorización general para que las mismas puedan realizar pagos y cobros exteriores por los contratos FRA que formalicen.

3. Los contratos FRA deberán estar denominados en la misma moneda en que lo esté el riesgo del tipo de interés que se desea cubrir, y el tipo de referencia habrá de mantener un alto grado de correlación con la operación cubierta.

Lo que pone de manifiesto que el convenio sobre los «riesgos de las variaciones de mercado según módulos variables libres de mercado», como es el «Mibor», son materia de un contrato propio e independiente, con su propio objeto y causa, de carácter análogo al seguro, donde se contrata el riesgo, mediante la percepción de una prima por la compañía crediticia que lo cubre. Por lo que trasladados al ámbito interno del derecho de un país, y a créditos de carácter no comercial ni financiero, implican imponer al prestatario en un préstamo conmutativo las obligaciones de un asegurador sin el abono de la prima, o trasladarle, sin más, el riesgo objetivo propio de la empresa prestamista.

Lo que refuerza la calificación de la nota, en el sentido de falta de causa propia y falta de contraprestación que pague el riesgo de la variación, y la nulidad del pacto de variación según Mibor, al amparo del artículo 1.261 del Código Civil, en la contratación con el público, por carecer de contraprestación, que en los contratos sobre riesgo (seguro) ha de constar por escrito y determinada, así como su ilegalidad en cuanto sea una atribución objetiva de riesgos del prestamista al prestatario. Por lo que faltando la causa no es susceptible de inscripción.

Intereses de demora.

La no inscripción de la hipoteca en garantía de «intereses de demora cuantificados subjetivamente en concepto de indemnizaciones de daños perjuicios» (concepto diferente de la mora objetiva fijada por norma general) se refuerza por la distinción en nuestro derecho entre «la obligación, que da lugar a la acción de su cumplimiento en forma específica o por equivalente» (artículo 1.088 del Código Civil y siguientes) y la responsabilidad por incumplimiento, que da lugar a la indemnización del plus de daños y perjuicios (artículos 1.101 y siguientes). Así como la distinción en la fianza, entre la fianza simple donde el fiador se obliga a pagar o cumplir por un tercero si no lo hiciera éste (artículo 1.822 párrafo primero, del Código Civil), que garantiza el cumplimiento de la obligación, sus accesorios y los gastos del juicio, y la fianza solidaria (párrafo segundo de dicho artículo) que convierte al fiador, frente al acreedor en un codeudor solidario de la obligación y de todas las responsabilidades y consecuencias del incumplimiento con el mismo régimen del deudor incumplidor, y con todas las acciones y excepciones de éste contra el acreedor, al régimen de los artículos 1.140 y siguientes del Código Civil donde el fiador es responsable para con el acreedor no sólo del precio sino además de la indemnización de daños y abono de intereses (artículo 1.147 del Código Civil).

Esta distinción es sustancial en la hipoteca, que se constituye, históricamente como una fianza simple de carácter real sobre la finca, sin que pueda aumentarse su extensión, y el perjuicio al tercero, más allá de la fianza simple. En cuanto a tercero, la hipoteca sólo garantiza el cumplimiento de una obligación, siendo éste su máximo posible conforme el artículo 1.857 del Código Civil y 104 y 105 de la Ley Hipotecaria, sin que altere «la responsabilidad personal ilimitada del deudor conforme al artículo 1.911 del Código Civil».

Ni en el derecho histórico español, ni en el derecho vigente es posible la hipoteca por responsabilidades o penalizaciones subjetivas al deudor por el incumplimiento (ni siquiera en las hipotecas privilegiadas legales por contribuciones gastos de comunidad, etc.; y la finca hipotecada sólo cubre la obligación tributaria, no las penalizaciones o indemnizaciones por incumplimiento). De otro modo, mediante la garantía de penalizaciones subjetivas, cláusulas penales, deudas indemnizatorias por incumplimiento etc., y su cobertura hipotecaria, el tercer poseedor, no deudor, quedaría de hecho sujeto al estatuto del deudor solidario y al cumplimiento de todas las consecuencias del contrato donde no es parte. Por lo que la pretensión de cubrir mediante hipoteca, y trasladar a terceros indemnizaciones y penalizaciones por incumplimiento excede la posibilidad de garantía hipotecaria, y rebasa los límites permitidos por el Derecho para su eficacia respecto a terceros. Para admitir la posibilidad de extender sobre el tercero responsabilidades por incumplimiento más allá del pago de las obligaciones garantizadas sería preciso cambiar las leyes hipotecarias del Derecho español.

Tema diferente es la posibilidad de una normativa general, que por norma estatutaria aplicable al crédito real, permita la repercusión de determinados conceptos señalados y cuantificados por la norma y bajo la garantía de la autoridad competente, como sucede con la mora normalizada tradicionalmente para el crédito hipotecario, con la revisión de intereses según modelo oficial, con la normativa sobre seguro de los bienes hipotecados, etc., que constituyen parte del estatuto real, objetivo y general, regulador de las relaciones entre las titularidades hipotecaria y dominical, por fuerza, no de la voluntad de los contratantes, sino de la autoridad competente de la que emanan.

En orden a los conceptos del título que se califica, señalados en la cláusula duodécima bajo la rúbrica consecuencia de incumplimiento, se hace constar, además, la incompatibilidad de los intereses de demora establecidos con la reserva de las indemnizaciones de los gastos ocasionados por el incumplimiento, incurriendo en doble petición de concepto. Badalón, 11 de febrero de 1991. Fdo.: María Purificación García Herguedas.

II

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo en cuanto a las cláusulas no inscritas 2.^a (duración y su modificación),

4.ª y 13 (intereses moratorios), 5.ª (intereses variables, tipo sustitutorio y cuantía en las primas del inmueble), 10, 11 (reembolso); 12 (incumplimiento por declaración falsa), 13, 14 y 16. Hace constar en su informe que la mayoría de los anteriores pactos no inscritos han sido declarados inscribibles según abundante jurisprudencia de este Centro Directivo, y algunos de ellos en resoluciones dictadas revocando precisamente calificaciones de la Registradora. Hace constar igualmente que el asiento practicado desnaturaliza lo convenido por las partes, que no es lo que consta en el Registro, sin que sea el funcionario calificador el autorizado para sancionar como abusivas las condiciones de un crédito, según doctrina de las resoluciones de 16 de febrero, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990 —las dos últimas recaídas contra calificaciones del Registro número 2 de Badalona—. Que para entablar el recurso no es necesario el consentimiento de ambos contratantes y que el Notario autorizante puede hacerlo en todo caso (112-3.º del Reglamento Hipotecario) y que el contenido de la cláusula 21 de la escritura —que faculta al Registrador a inscribir los pactos que estime deben serlo— no supone una renuncia anticipada al recurso, que por otra parte será nula —artículos 24 de la Constitución y 2.º y 3.º de la Ley de Consumidores—. A continuación expone los argumentos en favor de la inscripción de las cláusulas recurridas, similares a las que se han indicado en resoluciones anteriores sobre este tema.

III

Tras unos escritos sin trascendencia en cuanto al fondo del recurso, la Registradora en su extenso informe alega: 1) La improcedencia del recurso ya que las inscripciones practicadas contienen la hipoteca tal como fue constituida por las partes y estos asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales —artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria— y si los titulares consideran que la inscripción es inexacta, sólo tienen el procedimiento de rectificación de errores —artículo 40 de la Ley—. Todo el eje de la cuestión se centra en la cláusula 21 de la escritura, que es una cláusula de consentimiento constitutivo de la extensión y límites de la hipoteca y conceptos sobre los que ha de versar la misma y por eso la titular del Registro no ha suspendido ni denegado, sino que ha inscrito la hipoteca querida por las partes que es la puesta en la nota de despacho y no la escriturada por ellas, que aprovechan así el juicio de inscribibilidad y se someten a él. Modalidad que podrá ser anómala pero perfectamente lícita, y este juicio que hace del Registrador árbitro del contrato es similar a la facultad frecuente en materia testamentaria de designar el testador al Notario como albacea con facultades de interpretar el testamento. Y de esta forma el titular del dominio se ve garantizado, al estar su propiedad bajo la salvaguardia de los Tribunales, extendiéndose a continuación sobre el peligro que representa la inscripción parcial dada la gran diversidad de personajes que representa el mundo crediticio y las técnicas confusas que pretenden establecer una especie de vasos comunicantes entre el crédito y la hipoteca. Termina este punto estudiando la inalterabilidad del contenido de las escrituras públicas y señalando los fundamentos legales y la numerosa jurisprudencia de este Centro sobre la no posibilidad de alterar los asientos ya inscritos en virtud de un recurso gubernativo. 2) Falta de nota de calificación de orden suspensiva ni denegatoria, sin que el juicio de inscribibilidad practicado en la inscripción sea nota de calificación, sino un juicio limitado a dar operatividad a la cláusula 21 de la escritura, entrando a continuación a señalar las diferencias entre el juicio de inscribibilidad y el de calificación —véase resoluciones de 16 de marzo de 1990 y de 26 de diciembre del mismo año promovidas por la misma Registradora—. Y termina indicando en este punto que al no haber nota de calificación no cabe recurso gubernativo, conforme a reiterada jurisprudencia de este Centro. 3) El fedatario no puede interponer el recurso pues el único que podría interponer (artículo 112 último párrafo) lo será a efectos doctrinales y no cabe al no existir nota de denegación o suspensión, ya que la inscripción se ha hecho y sin defecto alguno puesto en el título. Y tampoco pueden interponerlo las partes, pues en esa cláusula 21 se sometieron al juicio del Registrador, y termina este punto con un estudio acerca de la naturaleza del recurso gubernativo, de la jurisdicción voluntaria extrajudicial y del Derecho Notarial.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña admitió la falta de personalidad del Notario recurrente en base a lo pactado en la cláusula 21 de la escritura discutida.

V

El Notario autorizante apeló la decisión presidencial alegando en cuanto al fondo discutido, que el recurso no va dirigido a modificar asientos del Registro, sino a obtener a través del mismo la inscripción de determinadas cláusulas de la escritura y completar así los asientos registrales; que el artículo 434 del Reglamento Hipotecario supone una simple conformidad a la inscripción parcial; que no es concebible que

una decisión administrativa que veda el acceso a un servicio público no sea susceptible de recurso alguno —como sostiene la Registradora en su informe—; y que el pretender impedir el recurso en base a no haberse extendido —a su juicio— nota de calificación fue ya resuelto en sentido de que puede interponerse, según la resolución de 16 de marzo de 1990 promovido por la misma funcionaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 131-3.º y 4.º y 14 de la Ley Hipotecaria; 112-3.º, 429 y 434 del Reglamento para su ejecución y las resoluciones de este Centro de 27 de enero de 1986, 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987, 21 de enero de 1988, 19 de febrero, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990 y 14 de enero de 1991.

Primero.—La única cuestión tratada en el auto apelado —en base a lo alegado por la Registradora en su escrito— es la de si el Notario autorizante de la escritura tiene personalidad para interponer el recurso gubernativo contra la denegación parcial de determinados pactos contenidos en el título calificado, dado lo establecido por las partes en la cláusula 21 —que aparece transcrita en los hechos—.

Segundo.—El artículo 434-4.º del Reglamento Hipotecario recoge el supuesto de inscripción parcial del título, y ello puede suceder, en primer lugar porque los propios interesados hayan solicitado el que determinados pactos o estipulaciones concretas —que señalan expresamente— no tengan acceso al Registro, en cuyo caso la nota de despacho no indicará los motivos de suspensión o denegación y no cabe por eso mismo la interposición del recurso gubernativo, ya que no ha existido calificación de esas cláusulas por parte del Registrador. Todo ello sin perjuicio de que si este último entiende que la solicitud de no inscripción afecta o altera sustancialmente el contenido del documento deniegue o suspenda la inscripción del mismo.

Tercero.—Un segundo supuesto de inscripción parcial puede tener lugar cuando el interesado, ante la calificación hecha por el Registrador, muestra su conformidad a que se despache el documento sin esta estipulación o pacto, o con el alcance y contenido que expresa la calificación realizada —véase artículo 429-2.º del mismo texto legal—, en cuyo caso como es natural se podrá recurrir por el interesado respecto de las cláusulas denegadas o suspendidas. E igualmente se podrá recurrir en el supuesto examinado en primer lugar, si por los interesados se presenta nuevamente el título, con el objeto de que se inscriban todas o algunas de las cláusulas que en un principio se solicitó quedaran fuera de los libros registrales, y ahora al ser calificadas se denieguen o suspendan.

Cuarto.—Cuestión distinta es el supuesto —también de inscripción parcial— en que los interesados, cualquiera que sea el motivo —v.g. al solo efecto de obtener cuanto antes el acceso del documento al Registro— solicitan en términos genéricos la inscripción de los pactos que el Registrador no cuestiona, pues entonces ha de extenderse por éste la nota de calificación denegatoria o suspensiva respecto de los pactos restantes, contra la que claro es, cabe el recurso a que se refiere el artículo 112 del Reglamento Hipotecario.

Quinto.—Así lo ha entendido en el expediente la Registradora, ya que en la primera nota señala la denegación de una serie de pactos en la que se justifica —lo mismo que en las dos notas posteriores debidas a nueva presentación del título— las causas o motivos por los que tales estipulaciones no han tenido acceso al Registro. Y contra la negativa a inscribir dichas cláusulas, cabe, como ya se ha indicado, interponer el correspondiente recurso gubernativo, pues de otra postura sería tanto como dejar en indefensión a los usuarios de un servicio público —el Registro de la Propiedad— al no poder contar con el medio normal para tratar de completar el contrato que han suscrito, y que éste se proyecte de esta forma en los libros registrales, si su pretensión tiene éxito.

El funcionario calificador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro, inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar como en este caso una hipoteca que garantiza intereses variables en otra que sólo garantiza intereses fijos, inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública. La facultad que se concede al Registrador en la cláusula escrituraria ha de entenderse subordinada a lo expuesto anteriormente. No se trata por otra parte de alterar un asiento que como tal se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales —artículo 1 de la Ley Hipotecaria— sino de completarlo —en su caso y si prospera el recurso— a través del contenido del propio título presentado, y de ahí la personalidad para interponerlo del Notario autorizante que se encuentra interesado en la decisión que pueda adoptarse respecto a determinadas cláusulas no inscritas.

Sexto.—En el caso planteado se presentan cuestiones idénticas a otras resueltas por este Centro Directivo en recursos interpuestos contra notas de calificación de la propia Registradora, y como indicaba la resolución de 14 de enero de 1991, razones de economía procesal abonan que se centre en el fondo del asunto, y por ello, reiterando la doctrina de esta Dirección, hay que admitir la hipoteca en garantía de intereses variables —cláusula 7.ª—, siempre que tales intereses puedan ser determinados en su día por un factor objetivo y se señale límite máximo de responsa-

bilidad hipotecaria, y sin que dicha cláusula pueda ser tachada con nulidad «ipso jure» por el Registrador en aplicación del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Derechos de los Consumidores. Como consecuencia de la inscripción de esta cláusula, ha de hacerse constar también la posible disminución o aumento del plazo de vencimiento de la hipoteca, ya que no se trata de prevenir un convenio nuevo que modifique en el futuro la hipoteca ya constituida, sino de un efecto previsto que es lógico resultado de la variabilidad establecida.

Séptimo.—Lo mismo sucede en cuanto al posible devengo de intereses moratorios de las obligaciones contraídas —en los supuestos que más adelante se indicará—, caso de que se incumplan, que habrán de acceder al Registro cuando los intereses estén debidamente cuantificados y garantizados —cláusula 13—. Y ello obliga a la inscripción de la cláusula 12 en la parte en que se determina la cuantía de dichos intereses, así como por su íntima conexión las cláusulas 4.ª y 5.ª.

Octavo.—En cuanto a la cuestión que se plantea respecto del principio de determinación, hay que reiterar lo declarado en las resoluciones de 26 de diciembre de 1990 y 14 de enero de 1991, de que cabe la admisión de la cláusula que engloba mensualmente las cuotas de amortización e intereses, siempre que aunque no esté determinada con anticipación la parte de una y otros, se exprese la fórmula matemática convenida para ello, lo que aparece en la escritura calificada respecto del período fijo, pero no en cuanto a la cuenta operativa y sus partidas respecto del período variable, al menos en la copia aportada a este expediente, e ignorándose si se contenía en la presentada a inscripción.

Noveno.—Se entra ahora en el resto de los puntos a que hace referencia la nota, pero sólo en cuanto a los extremos a que se refiere la reclamación del recurrente. De la nota resulta que no se ha inscrito la cláusula 9.ª, relativa a los seguros de fallecimiento y de inmuebles, que habrá de inscribirse, dado que su impago es causa de vencimiento de la hipoteca y se encuentran garantizadas las cuotas como partidas anotadas en la cuenta. En la cláusula 12 —vencimiento anticipado—, será inscribible el segundo apartado —falta de pago de cualquier suma adeudada—, que indudablemente hay que entender referida a las garantizadas con hipoteca, así como el 5.º —relativo a la aparición en la finca de cargas no consignadas en la escritura (véase resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987)—. Son también inscribibles las contenidas en la cláusula 12 número 2 —pago de contribuciones e impuestos (resoluciones de 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990)—; número 3, no arrendar por un importe inferior a 75.000 pesetas mensuales (resolución de 27 de enero de 1986) así como la cláusula 16, relativa al carácter solidario de los dos deudores prestatarios (resolución de 5 de febrero de 1915).

En cambio no tienen el carácter de inscribibles: a) el contenido de la cláusula 11 que se refiere a operaciones de futuro, y que ya tendrán su tratamiento adecuado cuando esta situación (reembolso anticipado o transmisión) pueda producirse; b) los contenidos en la cláusula 12 —vencimiento anticipado— en los casos siguientes: número 1 —falsedad en la declaración—; número 3 —incumplimiento con carácter general en las obligaciones del contrato—; número 6 —situaciones concursales o de quiebra— y número 7 —en caso de procedimientos de ejecución y embargo—. Todas ellas por las razones ya expuestas en la resolución de 27 de enero de 1986, 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987. No es tampoco inscribible la contenida en la cláusula 13, obligación 4.ª —transmisión de la propiedad como causa de vencimiento (resolución de 27 de enero de 1986).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado en cuanto que no reconoce personalidad para interponer el recurso al Notario autorizante de la escritura, y declarar además inscribibles aquellas cláusulas recurridas según resulta de la anterior propuesta de resolución y lo demás acordado.

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

Madrid, 24 de abril de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

12397 RESOLUCION de 4 de abril de 1991, de la Subsecretaría, por la que se emplaza a los interesados en el procedimiento número 89/2622-1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

Habiéndose interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo recurso contencioso-administrativo por don Javier Ortín García en impugnación del Real Decreto 359/1989, de 7

de abril, de retribuciones de las Fuerzas Armadas, por el presente, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, se emplaza a los posibles interesados en el mantenimiento del acuerdo de la resolución recurrida, que sean titulares de un derecho subjetivo o un interés legítimo, ante la referida Sala por plazo de veinte días.

Madrid, 4 de abril de 1992.—El Subsecretario, Enrique Martínez Robles.

12398 RESOLUCION de 4 de abril de 1991, de la Subsecretaría, por la que se emplaza a los interesados en el procedimiento número 89/2722-1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

Habiéndose interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo recurso contencioso-administrativo por don Donato Martínez Solano en impugnación del Real Decreto 359/1989, de 7 de abril, de retribuciones de las Fuerzas Armadas, por el presente, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, se emplaza a los posibles interesados en el mantenimiento del acuerdo de la resolución recurrida, que sean titulares de un derecho subjetivo o un interés legítimo, ante la referida Sala por plazo de veinte días.

Madrid, 4 de abril de 1992.—El Subsecretario, Enrique Martínez Robles.

12399 RESOLUCION de 4 de abril de 1991, de la Subsecretaría, por la que se emplaza a los interesados en el procedimiento número 1/2692/1989 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

Habiéndose interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo recurso contencioso-administrativo por don Rafael Mateos González en impugnación del Real Decreto 359/1989, de 7 de abril, de retribuciones de las Fuerzas Armadas, por el presente, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, se emplaza a los posibles interesados en el mantenimiento del acuerdo de la resolución recurrida, que sean titulares de un derecho subjetivo o un interés legítimo, ante la referida Sala por plazo de veinte días.

Madrid, 4 de abril de 1992.—El Subsecretario, Enrique Martínez Robles.

12400 RESOLUCION de 13 de abril de 1992, de la Secretaría de Estado de Economía, por la que se hace público el acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos por el que se resuelven solicitudes de beneficios en las zonas de promoción económica, mediante la resolución de ocho expedientes.

La Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, en su reunión del día 26 de marzo de 1992 adoptó un acuerdo, por el que, a propuesta del Ministerio de Economía y Hacienda, se resuelven ocho expedientes de solicitud de incentivos regionales previstos en la Ley 50/1985.

Considerando la naturaleza y repercusiones económica y social de dicho acuerdo, esta Secretaría de Estado, por la presente resolución, tiene a bien disponer:

Dar publicidad en el «Boletín Oficial del Estado» al texto íntegro del acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de fecha 26 de marzo de 1992. Dicho texto, con relación nominal de las empresas afectadas, se incluye como anexo a esta resolución.

Madrid, 13 de abril de 1992.—El Secretario de Estado de Economía, Pedro Pérez Fernández.

ANEXO A LA RESOLUCION

Texto del acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos

La Ley 50/1985, de 27 de diciembre, sobre incentivos regionales, desarrollada reglamentariamente por el Real Decreto 1535/1987, de 11 de diciembre, constituye un nuevo instrumento para las actuaciones de ámbito estatal, dirigidas a fomentar las iniciativas empresariales con intensidad selectiva en determinadas regiones del Estado con objeto de repartir equilibradamente las actividades económicas dentro del mismo, atribuye determinadas funciones al Ministerio de Economía y Hacienda,