

tenido análogo al del artículo 5 de la Ley de Mercado Hipotecario, al señalar que dicho pacto se limita a dar concreción a una de las facultades que integran el artículo 1.129-3.º del Código Civil, pero los términos absolutos en que se pronuncia el pacto 7.º c) la hacen inadmisibles por falta de causa, al exceder de un legítimo interés del acreedor hipotecario en perjuicio del deudor. Y en cuanto al tercer supuesto —7.º e)— se rechaza exclusivamente por no determinarse el tipo de capitalización de la venta artículo 219 del Reglamento Hipotecario y las responsabilidades asumidas que han de ser cubiertas por la capitalización. Pero no se discute su inscribibilidad sino que es un pacto incompleto, en el que faltan datos para conocer las características del arrendamiento que darían lugar a ese vencimiento, y que impide calificar sobre su licitud.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Madrid en Auto de 31 de enero de 1992, confirmó en base a los argumentos del Registrador la nota de calificación, que fue apelado ante este Centro por el Notario recurrente.

VI

El 24 de abril de 1992 se recibe escrito del nuevo titular del Registro número 32 de Madrid, en donde se manifiesta que con fecha 6 del mismo mes y año se ha inscrito la escritura discutida autorizada el 23 de enero de 1991 ante el Notario recurrente señor Blanquer, con excepción de los pactos que se reflejaron en las notas puestas al pie del título los días 23 de abril y 2 de octubre de 1991.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.129 del Código Civil; 2, 9, 18, 27 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51, 429, 433 y 434 del Reglamento para su ejecución; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 1992; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990 y 23 de febrero de 1991 y las Resoluciones de este Centro de 18 de noviembre de 1960, 4 de noviembre de 1968, 26 de enero y 23 de octubre de 1987.

1. Entre las novedades introducidas por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 que modificó una serie de preceptos del Reglamento Hipotecario, al recoger una reiterada doctrina de este Centro, destaca la establecida en el artículo 434-4.º relativa a los supuestos de inscripción parcial —entre otros— al de suspensión o denegación de algún pacto o estipulación de los comprendidos en el título cuando el negocio concluido por las partes no ofrece obstáculo para su inscripción, en cuyo caso si el presentante o interesado ha manifestado su conformidad a que se despache el documento sin esa estipulación o pacto no será necesario hacer constar en la nota la causa o motivo de la suspensión o denegación.

2. A diferencia del supuesto anterior, si el Registrador entiende en el ejercicio de su función calificadora que el documento es inscribible —a salvo los pactos que cuestiona y que no afectan a la esencia del negocio concluido— podrá practicar la inscripción sin la constancia de esos pactos pero si no ha obtenido la aquiescencia del interesado, habrá de expresar en la nota el motivo que le lleva a suspender o denegar los mismos —véase dicho artículo 434-4.º del Reglamento Hipotecario—, mención ahora necesaria, ya que de esta forma se puede permitir al interesado abrirle el camino para la interposición del recurso gubernativo correspondiente, lo que no sucede en el otro caso.

3. En el presente caso, al no afectar los pactos discutidos a la válida constitución del derecho de hipoteca y ante la falta de conformidad del presentante a la inscripción del título en la forma indicada por el Registrador, debió de haberse practicado aquella con la expresión de los pactos rechazados y su fundamento legal para dicho rechazo, circunstancia que por otra parte se ha producido con posterioridad (véase apartado VI de los Hechos) por lo que resuelto este punto procede entrar en el examen de los defectos señalados, si bien sólo de los expresamente impugnados por el Notario recurrente.

4. En cuanto al pacto contenido en el apartado 7 c) de la escritura que concede al acreedor la facultad de exigir la inmediata devolución del capital prestado si la finca hipotecada se enajena, grava o es objeto de embargo o anotación preventiva, carece de las condiciones necesarias para inscribirse porque es contrario al principio de libertad de contratación que inspira la legislación civil y que constituye uno de los principios básicos de nuestro sistema hipotecario —artículos 26, 27 y 107-3.º de la Ley Hipotecaria— como ha expuesto reiteradamente este Centro Directivo, ya que dicho pacto impone unas limitaciones que disminuyen para el dueño la posibilidad de constituir nuevas hipotecas y contraria de esta manera el fomento del crédito territorial.

5. Igualmente ha de confirmarse el inciso del mismo apartado 7 c) referente al vencimiento anticipado del préstamo, y consiguientemente de la hipoteca «en caso de que el valor de la finca disminuyera a juicio de peritos de forma que no cubra el importe garantizado», pues aunque un pacto de este tipo se limita a dar concreción —lo que siempre es deseable— a una de las facultades que integran el crédito hipotecario conforme al artículo 1.129-3.º del Código Civil, la generalidad con que aparece redactado, frente a los supuestos contemplados en la legislación hipotecaria —artículo 117 de la Ley y 5 de la Ley de Mercado Hipotecario que se han admitido por este Centro cuando se trasladan a otros supuestos de créditos hipotecarios—, agudiza la falta de determinación del contenido del derecho real, ya que una breve disminución incluso transitoria del valor del bien hipotecado, podría dar lugar a la resolución de la garantía, todo ello en contra del principio de libre circulación de los bienes y de la eficacia erga omnes de todo derecho real.

6. En cuanto a la inscribibilidad del pacto contenido en el apartado 7 e) de la escritura, al mostrarse el desacuerdo entre Notario y Registrador solamente en si tal pacto refleja todos los datos necesarios para su viabilidad, pero no en cuanto a la inscripción del mismo si se encontrase completo, no se entra en el examen de este punto por quedar fuera del recurso, y se trata sólo del único motivo de la discrepancia, y en este aspecto hay que señalar que al no venir expresado el tipo de capitalización de la venta, esta omisión impide el poder averiguar cuándo tiene lugar la responsabilidad que ha de ser cubierta por la capitalización de esa venta.

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente el Auto apelado y: 1. Confirmar la no inscripción de los dos pactos únicos recurridos contenidos en los apartados 7.º c) y e). 2. Que la escritura de hipoteca debió ser inscrita, si bien haciendo constar en la nota las cláusulas no inscritas y el fundamento legal de su no inscripción.

Madrid, 8 de noviembre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

27694 RESOLUCION de 12 de noviembre de 1993, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se autoriza la inclusión en la Central de Anotaciones de Obligaciones emitidas por la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

La Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, que desarrolla el Mercado de la Deuda Pública en Anotaciones establece en su artículo 55 que las Comunidades Autónomas podrán negociar en el Mercado de Deuda Pública en Anotaciones aquellas categorías de valores que emitan bajo esa forma de representación.

El Real Decreto 1009/1991, de 21 de julio, que regula la adquisición y pérdida de la condición de miembro del Mercado de Deuda Pública en Anotaciones, establece en su disposición adicional segunda el procedimiento para aplicar lo previsto en el artículo 55 de la Ley citada.

En su virtud, previo informe favorable del Banco de España, y haciendo uso de las facultades que se me confieren en la Orden de 6 de julio de 1993, he resuelto:

Autorizar la negociación en el Mercado de Deuda Pública en Anotaciones de las obligaciones al 8,30 por 100 anual, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, emisión de 29 de noviembre de 1993, a plazo de ocho años, con amortización anticipada opcional para el inversor al quinto año, y por un importe global de 23.200.000.000 de pesetas.

Esta Resolución surtirá efectos desde el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 12 de noviembre de 1993.—El Director general, Manuel Conthe Gutiérrez.