

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9-2.º, 12, 98, 107, 114, 115 y 135 de la Ley Hipotecaria; 51, 219 y 220 de su Reglamento, y las Resoluciones de 26 de octubre de 1984, 20 de marzo y 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de mayo de 1989, 18 de enero y 17 de marzo de 1994, 19 de enero, 23 de febrero, 8, 11, 12, 13, 15, 18, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo y 4 de junio de 1996.

1. Como el recurrente, en el escrito de interposición del recurso impugnado cuatro de los diecinueve defectos recogidos en la nota de calificación, y en el escrito de apelación solicitada se declare la inscripción de la escritura calificada por no contener defecto alguno, todos ellos deber ser ahora examinados, por más que el auto presidencial apelado se limite a resolver sólo uno de ellos.

2. El primero de los defectos recurridos se plantea a propósito de la cláusula cuarta de la escritura calificada, en la que se prevé que los intereses no satisfechos a sus respectivos vencimientos se acumulan al capital para como aumento del mismo, devengar nuevos intereses. En la cláusula relativa a la constitución de hipoteca, se dispone que se constituye en garantía de la devolución del principal del préstamo por 5.000.000 de pesetas, cantidad que es precisamente el importe de dicho préstamo. No puede accederse a la inscripción de esta cláusula, pues, aun cuando fuera lícito el pacto de anatocismo en el plano obligacional -cuestión que ahora no se prejuzga-, en el ámbito hipotecario o de actuación de la garantía constituida, los intereses sólo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales pactados, pero nunca englobados en el capital. Así resulta claramente del principio registral de especialidad que en el ámbito del derecho real de hipoteca impone la determinación separada de las responsabilidades a que queda afecto el bien por principal y por intereses («vid» artículo 12 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), diferenciación que en el momento de la ejecución, determina («vid» artículo 131, regla 15, párrafo 3 y regla 16 de la Ley Hipotecaria) que el acreedor no puede pretender el cobro del eventual exceso de los intereses devengados sobre los garantizados, con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa. Y así lo impone igualmente el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, establecida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

3. El segundo de los defectos impugnados, el quinto de la nota de calificación, rechaza la cláusula por la que la entidad acreedora queda facultada para suplir ciertos gastos (de conservación de la finca hipotecada, contribuciones, impuestos arbitrarios por razón de la misma y prima de seguro), y reclamarlos del prestatario con cargo a costas y gastos. Si se tiene en cuenta que esos mismos gastos extrajudiciales quedan garantizados especialmente al fijarse en la cláusula de constitución de la hipoteca una cantidad específica para su cobertura, no debe excluirse la facultad del acreedor para suplir dichos gastos, pero sí la otra parte de la cláusula que le faculta para reclamarlos con cargo a costas y gastos, sobre no tener aquellos tal condición de costas y gastos procesales, ello resultaría incongruente con la fijación de esa responsabilidad especial para su cobertura.

4. En el defecto número 18 de la nota recurrida, no cuestiona el Registrador, en sí misma, la previsión contenida en la cláusula segunda relativa a la variación del tipo de interés remuneratorio, conforme a la cual «... a los solos efectos hipotecarios establecidos en la cláusula decimocuarta (relativa a la constitución de la hipoteca) y respecto a terceros, el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100.» (el inicial es del 8,95 por 100); lo que alega es la contradicción existentes en la determinación de la responsabilidad hipotecaria por intereses remuneratorios, pues en la cláusula decimocuarta se establece que «la hipoteca se constituye... en garantía del... pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación segunda por un máximo en perjuicio de tercero de conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 450.000 pesetas», y esta cantidad, al no pactarse plazo, no coincide con el importe de tres años de intereses, calculados al tipo inicial del 8,95 por 100 o al tipo máximo del 25 por 100. El defecto, tal y como se plantea, —no cuestiona la fijación del límite máximo de variación de intereses sólo frente a terceros—, no puede ser estimado. Conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses en perjuicio de terceros, tiene un límite máximo de cinco años; en ningún caso, podrán reclamarse frente a terceros, intereses demás de cinco anualidades. Ahora bien, dentro de este máximo, la Ley posibilita la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien fijando un número de años distinto, dentro del máximo de cinco, que en conjunción con el tipo de interés previamente establecido, determinará ese máximo de responsabilidad por interés, ajustado a las exigencias del principio de especialidad («vid» artículo 12 de la Ley Hipotecaria), bien, fijando simplemente una cantidad máxima (que no habrá de exceder del resultado de aplicar el tipo de interés

establecido, a un período de cinco años —«vid» artículo 220 del Reglamento Hipotecario—; pero en modo alguno se precisa que en este segundo caso dicha cantidad corresponda necesariamente a los intereses de tres anualidades, ni que se especifique el plazo que dicha cantidad, en conjunción con el tipo de interés pactado, implica.

La misma cuestión y en los mismos términos se plantea por el Registrador en relación a los intereses de demora, debiendo ser la solución idéntica.

5. Respecto al defecto número 19 de la nota impugnada, no puede hacerse pronunciamiento alguno por falta de concreción de las específicas referencias que se cuestionan. No obstante, debe reiterarse la doctrina que ya señalara este Centro Directivo en su Resolución de 16 de febrero de 1990: La determinación de la responsabilidad hipotecaria a que queda afecta la finca, por los distintos conceptos (capital, interés, etcétera), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, opera a todos los efectos, favorables y adversos, y lo mismo en las relaciones con terceros que en las existentes entre el acreedor hipotecario y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez deudor hipotecario, y sin que esta doctrina deba ser confundida con la que establece que la limitación por anualidades, recogida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, sólo opera cuando existe perjuicio de terceros.

La Dirección General ha acordado estimar el presente recurso en cuanto al defecto 18 y desestimarlos en cuanto al resto.

Madrid, 27 de junio de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

18533 RESOLUCIÓN de 12 de julio de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Domingo Boludo, en nombre de «Central Hispano Hipotecario, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benidorm, número 2, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Domingo Boludo, en nombre de «Central Hispano Hipotecario, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Benidorm, número 2, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El «Central Hispano Hipotecario, Sociedad Anónima», bajo su anterior denominación de «Hispano Hipotecario, Sociedad Anónima», SCH, concedió a la mercantil «Grup, Sociedad Anónima», un préstamo de 250.000.000 de pesetas, de capital, mediante escritura pública, autorizada por el Notario de Madrid don Rafael Vallejo Zapatero, el día 28 de julio de 1992, y para garantizar dicho préstamo la entidad prestataria constituyó primera hipoteca a favor de la entidad bancaria, sobre su edificio destinado a hotel, sito en término municipal de Benidorm, finca registral número 12.785 del Registro de la Propiedad de la referida localidad, número 2. En la citada escritura se establece: «... Estipulación 2.ª Comisión de apertura de intereses. El préstamo devengará una comisión de apertura del 1 por 100 sobre el principal del mismo, a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez en el momento de la entrega del capital. El préstamo devengará también, desde el momento de la entrega del capital, un interés que se calculará, a todos los efectos que conforme a derecho sea posible, aplicando el capital pendiente de devolución y por cada período de devengo el tipo de interés vigente. Por período de devengo se entenderá el tiempo real sobre el que se aplica el tipo vigente en cada momento, y por período de interés se entenderá el tiempo en que está vigente un tipo de interés. El primer período de interés estará vigente hasta el 30 de junio de 1994, y durante dicho primer período, el tipo de interés será el del 14 por 100 anual nominal. Cada sucesivo período de interés tendrá una duración de un año, computándose éste de fecha a fecha, a excepción del último período, cuya duración se adecuará a la duración total del préstamo. En cada período de interés será tipo de interés nominal vigente el tipo de referencia básico o norma. Será tipo de interés nominal de referencia,

básico o normal, la media de los tipos de interés, en términos efectivos anuales, aplicados por el conjunto de entidades de crédito para las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria, según especificaciones y procedimientos de cálculo, recogido en la Resolución de 4 de febrero de 1991, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera ("Boletín Oficial del Estado" del 9 de febrero de 1991), y correspondiente al conjunto de entidades, tal y como se publica, con carácter mensual, en el "Boletín Oficial del Estado", por esta Dirección General del Tesoro y Política Financiera. La referencia adoptada será la correspondiente a la publicada para el primer mes del último trimestre del período en curso. Se calculará la primera y sucesivas cuotas trimestrales de interés dividiendo entre cuatro el tipo de interés vigente y aplicándolo al capital pendiente de pago en cada momento. Si dejase de publicarse el tipo básico de referencia, conforme se realiza en la actualidad, se tomará como interés de referencia el tipo de interés medio de las operaciones de crédito hipotecario, publicado por la Asociación Hipotecaria Española en el "Boletín Oficial del Estado", para el penúltimo trimestre del anterior período en curso, según las especificaciones y procedimientos de cálculo, recogidos en la Resolución de 20 de junio de 1986, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera. En este supuesto de tipo de interés sustitutivo, el diferencial con que se incrementará el tipo de referencia será de dos puntos. Para determinar el tipo de interés de referencia, tanto básico como sustantivo, en la fecha expresada, a todos los efectos de este contrato, incluso al de los procedimientos judiciales a que pudiera dar lugar, las partes aceptan como prueba, certificación sobre dicho tipo de interés, o comunicación sobre el mismo extremo, con cita del «Boletín Oficial del Estado», en que se publique, o bien comunicación emitida por los servicios del Banco de España o la referencia a su publicación en el "Boletín Económico del Banco de España", o en cualquier otra publicación de similar naturaleza. Tanto en el supuesto de aplicación del tipo de interés normal como en el del sustitutivo, la sociedad prestamista comunicará a la parte prestataria el tipo de interés con referencia a su acreditación y con expresión del tipo de interés resultante y aplicable al préstamo ahora convenido. Con independencia de cualquier otro medio fehaciente que pueda utilizar, se considerará que Hispano Hipotecario cumple bien el indicado deber de comunicación mediante el envío, con una antelación de, al menos, quince días respecto al final del período en curso, de una carta, con acuse de recibo, conteniendo los datos anteriormente citados, dirigida a la parte prestataria en el domicilio fijado para notificaciones en esta escritura. La parte prestataria a su vez, inexcusablemente, deberá hacer llegar a Hispano Hipotecario, antes del penúltimo día del último mes del período en curso, bien por telegrama, bien personalmente, o bien por cualquier otro medio fehaciente, el acuse de recibo del nuevo tipo de interés, y cuando éste sufra un aumento superior a tres puntos respecto al período de interés inmediatamente anterior, también la comunicación de su aceptación o rechazo del nuevo tipo de interés así fijado y vigente para los cuatro trimestres naturales siguientes como período de interés. Si por cualquier razón, incluso fuerza mayor, la parte prestataria no llevara a efecto las comunicaciones previstas en el párrafo anterior, o Hispano Hipotecario no las recibiera en el tiempo y forma indicada, se entenderá que la parte prestataria conoce y acepta el tipo de interés comunicado. Si dicha parte prestataria comunica a Hispano Hipotecario su negativa a aceptar el nuevo tipo de interés, comunicado a causa de la variación producida en el tipo de interés de referencia, lo que podrá hacer cuando el aumento sea superior a tres puntos, este contrato quedará resuelto de pleno derecho por la alteración de circunstancia el día final del período de interés vigente entre las partes, y vencidas, serán exigibles desde dicho día las obligaciones de la parte prestataria. Ésta dispondrá de un plazo de gracia de un mes para llevar a efecto la devolución del principal y abono de cuantas otras cantidades debiere por razón de este contrato, junto con el pago de intereses correspondientes a este plazo de gracia, que serán calculados al tipo aceptado y vigente durante el último período. Estipulación 5.ª Vencimiento anticipado. No obstante, el vencimiento pactado, la prestamista podrá dar por vencido el préstamo y exigir la restitución del importe no amortizado del mismo, más los intereses devengados, incluso al tipo procedente para caso de demora, en los siguientes supuestos... c) Cuando por cualquier circunstancia sufriera deterioro o merma el bien hipotecado que disminuya su valor en más de un 20 por 100, y la parte prestataria no ampliase la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que garantiza o, en su caso, practicado requerimiento a que se refiere el artículo 29 del Real Decreto 685/1982, sobre Regulación del Mercado Hipotecario, no devolviese la parte del préstamo que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo. Estipulación 8.ª Sin perjuicio de su responsabilidad personal e ilimitada, la

compañía "Grup, Sociedad Anónima", constituye primera hipoteca, a favor de la sociedad prestamista, que acepta, sobre la finca que se describirá al final de las estipulaciones de esta escritura, en garantía de la devolución del principal del préstamo por 250.000.000 de pesetas; del pago de intereses por un máximo, en perjuicio de terceros conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 105.000.000 de pesetas; del pago de intereses moratorios, devengado al tipo pactado en la cláusula 4.ª, hasta un máximo de 60.000.000 de pesetas, y del pago o reintegro de 36.125.000 pesetas, como máximo, por los anticipos que hiciese la sociedad prestamista para cubrir costas y gastos, entre cuyos anticipos podrán comprenderse los gastos de este otorgamiento y cualquier otro de este préstamo, y su amortización y reclamación extrajudicial o judicial, así como el pago de los impuestos, contribuciones y arbitrios que graven los bienes hipotecados, y el de la prima del seguro, y en general, los gastos nacidos de esta operación, que siendo de cargo de la parte prestataria hayan sido satisfechos por la prestamista, y por auto proceda recibir liquidación judicial. La cifra máxima de responsabilidad hipotecaria por intereses no limitará, conforme a los aludidos preceptos, la posibilidad de reclamar contra la parte prestataria o contra quien se haya subrogado contractualmente en la deuda hipotecaria, los intereses devengados, conforme a la estipulación 2.ª, o, en su caso, conforme a la estipulación 4.ª, sin perjuicio de los límites resultantes de la aplicación de los citados preceptos de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de ejercicio de la acción hipotecaria contra tercero o en su perjuicio. Estipulación decimoquinta. Calificación registral. Si la calificación registral estimase que cualquiera de los pactos, cláusulas, párrafos, menciones o apartados de esta escritura no es inscribible, los otorgantes aceptan tal calificación, y consienten que, denegando la inscripción de la misma, se inscriba este título y quede constituida la hipoteca.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad antes citado, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento donde indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la finca; denegando la inscripción desde "la parte" hasta "Hispano Hipotecario", de la estipulación 1.ª, según el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, así como desde "por otra parte" hasta "pendiente de pago", según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; del apartado 8) desde "el préstamo" hasta "del capital", según artículo 98 de la Ley Hipotecaria, del mismo apartado desde "que se calculará" hasta "será el", y desde "cada sucesivo" hasta "el final", según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; de la estipulación 3.ª, apartados c) y d), según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; de la estipulación 5.ª, apartado b), según Resolución de 23 de octubre de 1987, c) según artículo 1.256 del Código Civil; d) según Resolución de 27 de enero de 1986; la estipulación 7.ª, según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; de la estipulación 8.ª, desde "la cifra" hasta "el final", según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; de la estipulación décima, apartado a), d), según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; de la estipulación undécima, desde "en todos los casos" hasta "el final", según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; de la estipulación decimotercera, desde "y si llegase" hasta "el final", según artículo 98 de la Ley Hipotecaria; la estipulación decimocuarta, según artículo 121 de la Ley Hipotecaria; de la estipulación decimoquinta, decimosexta, decimoseptima, decimonovena, vigésima, según artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota cabe, además de contender ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez e inscribibilidad del título, recurrir gubernativamente ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana, dentro del plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, todo ello en los términos que se previenen en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 y siguientes del Reglamento dictado para su aplicación. Benidorm, 8 de octubre de 1992. El Registrador, Constancio Villaplana García.»

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Isabel Domingo Boluda, en nombre de «Central Hispano Hipotecario, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en la que se refiere a lo convenido en la estipulación segunda, al apartado c) de la estipulación quinta, apartado d) de la estipulación décima y los dos últimos párrafos de la estipulación undécima, y alegó: 1. Que en lo referente a la estipulación segunda hay que señalar que de la inscripción registral practicada resulta que el señor Registrador ha alterado el contenido de lo pactado y ha transformado una hipoteca que garantiza intereses variables en otra que sólo garantiza intereses fijos, inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública. Que si el funcionario calificador considera que la cláusula no debe acceder al Registro, lo que debe hacer

es denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento en los libros del Registro (Resolución de 24 de abril de 1992). Que causa sorpresa que el señor Registrador deniegue la inscripción de una cláusula en que se pacta un interés variable, según el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por tener tal pacto carácter personal. Que en contra de dicha teoría cabe citar las Resoluciones de 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990. 2. Que en el apartado c) de la cláusula quinta relativa al pacto de vencimiento anticipado por deterioro o merma del bien hipotecado no se está dejando el incumplimiento del contrato al arbitrio de una de las partes, cuando el pacto a que se refiere dicha afirmación está dando cumplimiento a lo establecido en el apartado 3.º del artículo 1.129 del Código Civil y, muy especialmente, al artículo 29 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se regulan determinados aspectos de la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario. Que la Resolución de 26 de octubre de 1987 tiene resuelta afirmativamente la inscripción del pacto a que se refiere la cláusula quinta, apartado c). 3. Que en lo referente al apartado d) de la estipulación quinta, lo que se desprende de la Resolución de 27 de enero de 1986 es que lo que no se considera inscribible es toda cláusula que determine directa o indirectamente la prohibición absoluta de arrendar, conforme al artículo 27 de la Ley Hipotecaria y, por lo tanto, no incumpliendo dicho pacto lo anterior ni la limitación impuesta por la misma Resolución, hay que señalar que es admisible y tiene trascendencia real. 4. Que en cuanto a los dos últimos párrafos de la estipulación undécima relativos a la administración y posesión interina del bien hipotecado en todos los casos de reclamación judicial del préstamo hipotecario, según el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, hay que observar que si los tres primeros párrafos de dicha cláusula tienen trascendencia real, también lo tienen los dos últimos párrafos. Que hay que tener en cuenta lo declarado en la Resolución de 26 de octubre de 1987. Que como fundamentos de derecho hay que destacar: En cuanto al fondo y en cuanto al pacto de interés variable, los artículos 131, 3.º 4.º y 12, de la Ley Hipotecaria, y en el mismo sentido, las Resoluciones de 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990. Los artículos 1.129, 2.º y 1.256 del Código Civil y, especialmente, el artículo 29 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario, junto con la Resolución de 26 de octubre de 1987. El artículo 27 de la Ley Hipotecaria, en cuanto al pacto de no arrendar por renta inferior a la convenida y 219, 2.º, del Reglamento Hipotecario, complementado por la Resolución de 27 de enero de 1986. Finalmente el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, junto con la Resolución antes citada.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que expresa su conformidad con el recurrente en cuanto a los defectos referentes al apartado d) de la estipulación décima y los dos últimos párrafos de la estipulación undécima y rectifica su criterio en cuanto a los mismos. Que en cuanto a los otros dos defectos mantiene su calificación. Que en lo que se refiere a la estipulación según da de la escritura, siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay nada que objetar a los pactos de variación de intereses en que se acuerde un módulo objetivo de referencia, aunque éste sea privado, y que como tal acuerdo entre particulares, no tiene más límites que los impuestos por el artículo 1.255 del Código Civil. Pero este pacto privado, plenamente válido *inter partes*, mientras no sea anulado o corregido judicialmente, no puede sin más trascender de la esfera personal a la real por el hecho de que el préstamo sea garantizado con hipoteca inmobiliaria. Esta no existe si no se inscribe en el Registro de la Propiedad, y para ello, es preciso que sea observada la normativa registral hipotecaria sobre el particular, contenida básicamente en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Interpretando el artículo 12 de aquélla y 219 de ésta, tiene declarado la Dirección General que ante este préstamo hipotecario a interés variable, nos hallamos «ante una hipoteca de seguridad, que hace necesario señalar una cifra máxima de responsabilidad» (Resolución de 29 de octubre de 1984), y esa cifra juega tanto para las partes como para terceros, por tratarse de una determinación delimitadora del alcance del derecho real constituido, y sin que esta doctrina deba ser confundida con lo establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la operatividad sólo frente a terceros de los límites que dicho precepto impone (Resolución de 16 de febrero de 1990). Que lo anterior se expone para demostrar que fueron los propios contratantes quienes pactaron una hipoteca a interés fijo. Que es cierto que en la estipulación segunda acordaron la posible fluctuación del tipo de interés inicial, pero no lo es menos que en ella, después de fijar el tipo de referencia y el diferencial que dará juego a dicha fluctuación, no pactaron un tope para ésta, y que tampoco lo hicieron en la estipulación octava (de constitución de hipoteca), pues en ella pac-

taron que la finca respondiera, por el concepto de intereses, «de un máximo en perjuicio de terceros conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 105.000.000 de pesetas», pacto de cuya literalidad se desprende que ese «máximo» no es la «cifra máxima» que exige la Dirección General, sino que hay que referirlo al número de anualidades de intereses de que, frente a terceros, responderá el inmueble. Que se puede entender que esa imprecisa referencia al artículo 114 de la Ley Hipotecaria es para exteriorizar la voluntad de que el máximo se refiere a las anualidades y que, por consiguiente, la garantía creditural no pasará de lo legalmente fijado si no se pacta en contrario, o sea, como máximo tres años. Esta interpretación coincide con lo pactado en la estipulación segunda. Que todo lo que en la estipulación segunda hacía referencia a la posible variación de intereses, al no tener alcance real sino meramente personal, debía quedar fuera del Registro, conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Que en lo referente a la estipulación quinta, apartado c), de la escritura, se puede decir que su no acceso al Registro puede basarse en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por tener carácter meramente personal. En efecto, si se parte de que la exigibilidad de la devolución anticipada del crédito puede fundarla al acreedor en lo dispuesto en el artículo 29.1 del Real Decreto 685/1982, que no es más que el desarrollo del artículo 5.III de la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario, y si se observa que ambos preceptos se expresan en términos imperativos, sin que su aplicación dependa de acuerdos entre las partes al efecto, se podría llegar a la conclusión de la innecesidad de su protección registral, pues sin ellas tales normas serían aplicables; pero como quizás sea aventurado hacer extensiva a esta cláusula la doctrina de la Resolución de 27 de enero de 1986 y como se entiende que es conveniente entrar a estudiar el fondo de la misma, es por lo que se basó la calificación en el artículo 1.256 del Código Civil. Que teniendo en cuenta las alegaciones del recurrente, hay que considerar que en la cláusula discutida no hay una referencia genérica al citado artículo 29.1 del Real Decreto 685/1992, sino que sólo se cita ésta al tratar del requerimiento a realizar al deudor, pues en dicha cláusula se dice quién ha de apreciar la merma del valor de la finca. Ante ello caben dos opciones: Entender que tal apreciación la hará discrecionalmente la entidad acreedora, lo cual haría caer de plano tal pacto en la prohibición del artículo 1.265 del Código Civil; otra, hacer extensiva la referencia al artículo 29.1 del Real Decreto al resto del contenido de éste y entender que será un tercero, a solicitud del acreedor, quien previa tasación, apreciará el menor valor del inmueble con respecto al que se le dio la tasación inicial. Que se ha de concluir que falta la «objetividad necesaria», que invoca el recurrente, y que el pacto discutido ha de ser, por tanto, rechazado al amparo del artículo 1.256 del Código Civil. Que el artículo 29.1 del Real Decreto es norma sin rango de Ley, que excediéndose en su cometido de mero desarrollo de la Ley, introduce la novedad de que sea el acreedor quien, en última instancia, haga la apreciación a que se refiere. Es evidente que si el Reglamento va más allá de lo que dice la Ley (artículo 5.III), y que, además, contradice de plano lo dispuesto en una norma con rango de Ley (artículo 1.256 del Código Civil), se conculca el principio de jerarquía normativa consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, y en consecuencia, habrá de dar preferencia al principio general recogido en el Código Civil sobre una norma reglamentaria que va contra él.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador en cuanto al defecto referente a la estipulación segunda de la escritura, fundándose en lo alegado por el señor Registrador y la revocó en cuanto al defecto referente al apartado c) de la estipulación quinta, fundándose en los fundamentos alegados por el recurrente.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial en lo concerniente al apartado c) de la cláusula quinta, manteniéndose en sus alegaciones.

VII

El Procurador recurrente también apeló el auto presidencial en lo referente a la estipulación segunda, manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, números 3, 12, 98, 114 y 117, de la Ley Hipotecaria; 219, números 3, 220 y 434, del Reglamento Hipotecario; 1.129, número

3, y 1.256 del Código Civil; 205 del Código de Comercio; 5, párrafo 3, de la Ley del Mercado Hipotecario, y 29 de su Reglamento, la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de noviembre de 1994 y las Resoluciones de 24 de abril de 1992, 8 de noviembre de 1993, 23 de octubre de 1987, 16 de marzo de 1990, 4 de julio de 1984, 26 de octubre de 1984, 26 de diciembre de 1990 y 17 de marzo de 1994.

1. El primero de los defectos que se objeto de impugnación, plantea la cuestión de si queda debidamente satisfecho el principio de especialidad cuando estipulándose la variabilidad de los intereses remuneratorios, la cláusula de constitución de la hipoteca se limita a expresar que la misma «garantiza el pago de intereses (remuneratorios) por un máximo en perjuicio de terceros conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 105.000.000 de pesetas».

2. La respuesta negativa es indudable. Como ya señalara este centro directivo, la garantía hipotecaria de los intereses remuneratorios cuando son variables pertenece al grupo de la hipoteca de seguridad, lo que exige la fijación de un tipo máximo a la cobertura hipotecaria de dichos intereses, tope que, en cuanto especificación delimitadora del contenido del derecho real, opera a todos los efectos legales, favorables o adversos, y tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecante como en las que se producen entre aquél y el tercer poseedor o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada, adquiridos a título oneroso o gratuito. Esta exigencia no puede, pues, entenderse satisfecha con la fijación de un máximo de responsabilidad que claramente se concreta a las relaciones con terceros, dejando indeterminada la extensión de la cobertura hipotecaria de los intereses remuneratorios entre el acreedor y el deudor hipotecante o quien se subroga en su doble posición jurídica de deudor y propietario del bien gravado, y es que el máximo ahora cuestionado en realidad está dirigido a operar, no en el plano de la definición del derecho real de hipoteca a todos sus efectos, sino en el de la fijación, en virtud de la previsión contenida en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, y dentro del margen que este precepto concede a la autonomía de la voluntad, del número de anualidades por intereses que pueden ser reclamados con cargo al bien hipotecado en perjuicio de terceros.

3. En cuanto a la estipulación 5.^a, c), que establece la previsión del vencimiento anticipado del préstamo «cuando por cualquier circunstancia sufriera deterioro o merma el bien hipotecado que disminuya su valor en más de un 20 por 100 y la parte prestataria no ampliase la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el crédito que garantiza o, en su caso, practicado el requerimiento a que se refiere el artículo 29 del Real Decreto 685/1982, sobre regulación del mercado hipotecario, no devolviese la parte del préstamo que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo», se ha de reiterar el criterio de este centro en el sentido de que un pacto de este tipo se limita a dar concreción a una de las facultades que integran el crédito hipotecario conforme al artículo 1.129, número 3, del Código Civil y 5 de la Ley de Mercado Hipotecario, sin que, de la sola referencia que se contiene en la transcrita estipulación al requerimiento mencionado en el artículo 29 del Real Decreto 685/1982, pueda extraerse la conclusión de un quebrantamiento de la imparcialidad y objetividad con que dicha tasación ha de ser efectuada como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil y puesto que se trata de una tasación que se efectúa vigente ya el contrato de hipoteca (Resoluciones de este centro de 4 de julio de 1984 y 23 de octubre de 1987), que, en principio, obligaría a cumplir lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de noviembre de 1994, sobre tasaciones de inmuebles ofrecidos en garantías afectas al mercado hipotecario secundario.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar las apelaciones interpuestas, confirmando el Auto presidencial apelado, en cuanto confirma la nota de calificación respecto del primer defecto examinado y lo revoca respecto del segundo.

Madrid, 12 de julio de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

18534 RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 1996, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hace pública la retirada de la condición de entidad gestora con capacidad restringida del Mercado de Deuda Pública en Anotaciones a la entidad «Intermediarios Financieros, Agencia de Valores y Bolsa, Sociedad Anónima», por renuncia de la citada entidad.

La entidad «Intermediarios Financieros, Agencia de Valores y Bolsa, Sociedad Anónima», ha solicitado la retirada de la condición de entidad gestora con capacidad restringida del Mercado de Deuda Pública en Anotaciones.

Dado que, conforme al Real Decreto 1009/1991, de 21 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 505/1987, de 3 de abril, en materia de adquisición y pérdida de la condición de miembro del Mercado de Deuda Pública en Anotaciones, el acceso a la condición de entidad gestora es voluntario, no existiendo norma alguna que permita considerar que no tiene el mismo carácter el mantenimiento de dicha condición, en virtud de lo anterior, habiéndose recibido informes favorables del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, y de acuerdo con la delegación conferida en el apartado a) de la disposición adicional segunda de la Orden de 19 de mayo de 1987 en su redacción dada por el artículo 8.º de la Orden de 31 de octubre de 1991, he resuelto retirar a «Intermediarios Financieros, agencia de Valores y Bolsa, Sociedad Anónima», a petición de la propia entidad, la condición de entidad gestora del Mercado de Deuda Pública en Anotaciones con capacidad restringida, declarando de aplicación a la misma lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Orden de 19 de mayo de 1987, en su nueva redacción dada por la Orden de 31 de octubre de 1991.

La presente Resolución, contra la que puede presentarse recurso ordinario en el plazo de un mes ante esta misma Dirección General o ante la Secretaría de Estado de Economía, será publicada en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 1 de agosto de 1996.—El Director general, Jaime Caruana Lacorte.

18535 RESOLUCIÓN de 5 de agosto de 1996, del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace pública la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto), celebrados los días 29, 30 y 31 de julio y 2 de agosto de 1996 y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.

En los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto), celebrados los días 29, 30 y 31 de julio y 2 de agosto de 1996, se han obtenido los siguientes resultados:

Día 29 de julio de 1996:

Combinación ganadora: 46, 35, 32, 48, 17, 37.

Número complementario: 36.

Número del reintegro: 8.

Día 30 de julio de 1996:

Combinación ganadora: 30, 15, 16, 36, 28, 20.

Número complementario: 35.

Número del reintegro: 8.

Día 31 de julio de 1996:

Combinación ganadora: 4, 30, 12, 26, 21, 38.

Número complementario: 20.

Número del reintegro: 0.

Día 2 de agosto de 1996:

Combinación ganadora: 46, 20, 10, 33, 15, 13.

Número complementario: 14.

Número del reintegro: 1.