

ni este Centro Directivo, han de pasar por tal denominación, si la misma no se ajusta a la legalidad. Desde su introducción en España durante el siglo pasado —y este criterio se mantiene en las numerosas disposiciones vigentes sobre la materia (confróntese últimamente los artículos 2 y 26 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo)— las obligaciones en este sentido documental son títulos representativos de parte de un empréstito ofrecido al público y requieren, pues, su emisión en serie. Una «obligación» aislada, emitida en un ejemplar único por una persona física o jurídica, no es tal «obligación» y sólo merecerá la consideración de título-valor si cumple los requisitos formales exigidos para otros títulos-valores admitidos por nuestra legislación. No cabe, a estos efectos, admitir la argumentación del Notario recurrente en el sentido de que si hoy la disposición adicional tercera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada prohíbe a las personas físicas «emitir ni garantizar la emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones», queda fuera de la prohibición la emisión de una «obligación» única, como es el caso actual. Si una «obligación» aislada fuera verdadera «obligación», admitir su emisión única constituiría un caso claro de fraude de ley respecto de la prohibición establecida. Lo que sucede es que ese único título no es una «obligación», de modo que para determinar su eficacia como título-valor aislado hay que acudir a la legislación sustantiva sobre la materia, cual es la Ley Cambiaria y del Cheque, y no a la legislación sobre Mercado de Valores, pues ésta, lo mismo que sus disposiciones complementarias (especialmente el Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo), se limitan a dar conceptos sobre los valores «negociables», pero en ningún caso llegan a precisar, excediéndose de su ámbito, cuándo un título merece la consideración de título-valor.

6. Acudiendo, pues, a la legislación cambiaria, el título emitido en la escritura, puesto que en él se contiene una promesa de pago por el emitente, no guarda puntos de contacto con la letra de cambio ni con el cheque y se asemeja al pagaré, regulado por los artículos 94 a 97 de la Ley. Sin embargo, el título discutido no puede tener el valor ni la eficacia de un pagaré en cuanto que en él faltan dos de los requisitos imprescindibles exigidos por el artículo 94, como son la denominación de pagaré inserta en el texto mismo del título (número 1.º) y el nombre de la persona a quien haya de hacerse el pago o a cuya orden se haya de efectuar (número 5.º). No existen, pues, pagarés al portador.

7. El título de referencia no tiene, por tanto, la consideración de título valor al portador y constituye sólo un elemento probatorio de la relación causal que justifique su emisión. Aunque esta relación hay que resumir que obedece a una causa verdadera y lícita (confróntese el artículo 1.277 del Código Civil), esta abstracción procesal de la causa no es suficiente para que la misma quede garantizada con hipoteca. Como el contrato causal no está determinado en la escritura, se produciría una desconexión total entre la hipoteca y el crédito garantizado, en contra del principio de especialidad y del carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado. Surgiría una hipoteca independiente, al modo de la deuda territorial alemana, que no tiene encaje normativo en nuestro ordenamiento.

La Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador, si bien el defecto apreciado ha de ser estimado como insubsanable.

Madrid, 17 de septiembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

**22429** *RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 1996 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Ortiz Ortega, como Administrador único de la compañía «Quintos de la Ventilla, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número XVI, a inscribir una escritura de renuncia y nombramiento de cargo y otra de transformación de una sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Ortiz Ortega, como Administrador único de la compañía «Quintos de la Ventilla, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número XVI a inscribir una escritura de ampliación de capital, modificación del objeto social, renuncia y nombramiento de cargo y otra de transformación de una sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada.

## Hechos

### I

Con fecha 3 de mayo de 1993, don Francisco Ortiz Ortega, en su condición de Administrador único de la entidad «Quintos de la Ventilla, Sociedad Anónima», otorgó ante el Notario de Madrid don Félix Pastor Ridruejo dos escrituras con los números 1.840 y 1.841 de su protocolo, por la que se elevaron a públicos determinados acuerdos adoptados por la Junta general extraordinaria y universal de accionistas en su reunión de 19 de junio de 1992. En la primera escritura se elevaron a públicos los acuerdos de aumento de capital social, modificación del objeto social, aceptación de la renuncia al cargo de Administrador y nombramiento de Administrador único. En la segunda se elevó a público el acuerdo por el que la entidad mercantil de referencia decidió transformarse en sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación social por la de «Cemisen, Sociedad Limitada».

### II

Presentadas ambas escrituras en el Registro Mercantil fueron calificadas con las siguientes notas: La primera de las citadas anteriormente: «Suspendida la inscripción del documento precedente, por cuanto que la sociedad a que el mismo se refiere figura dada de baja provisional en el índice de entidades del Ministerio de Hacienda, comunicada a este Registro a efectos de lo previsto en los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades y 96 del Reglamento del Registro Mercantil. Asimismo deberá inscribirse junto con la escritura de transformación en sociedad limitada por imperativo de la cuantía mínima del capital social. Madrid, 25 de octubre de 1995. El Registrador. Fdo. Firma ilegible. Don José María Rodríguez Barrocal.» En la escritura de transformación y cambio de denominación social recayó la siguiente nota de calificación: «1. Suspendida la inscripción del precedente documento, por cuanto la sociedad a que el mismo se refiere, figura dada de baja provisional en el índice de entidades del Ministerio de Hacienda, comunicada a este Registro a los efectos de lo previsto en los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades y 96 del Reglamento del Registro Mercantil. 2. La certificación del Registro Mercantil Central (Sección Denominaciones) está caducada (artículo 377.1 Reglamento del Registro Mercantil). Madrid, 11 de octubre de 1995. El Registrador. Fdo. Firma ilegible. Don José María Rodríguez Barrocal.»

### III

El 3 de enero de 1996, don Francisco Ortiz Ortega presentó en el Registro Mercantil, junto con las referidas escrituras, los documentos subsanatorios y, en concreto, el alta en el Índice de Entidades y la renovación de la certificación caducada, recayendo en ambas las siguientes notas de calificación: «La sociedad continúa de baja provisional en el Índice de Entidades del Ministerio de Hacienda. La certificación del Registro Mercantil Central debe de protocolizarse. Madrid, 10 de enero de 1996. El Registrador. Fdo. Firma ilegible. Don José María Rodríguez Barrocal.» «Denegada la inscripción del documento precedente por encontrarse la sociedad disuelta de pleno derecho, y cancelados los asientos de la sociedad de esta hoja de conformidad y con los efectos previstos en la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas. Madrid, 8 de febrero de 1996. El Registrador. Fdo. Firma ilegible. Don José María Rodríguez Barrocal.»

### IV

Don Francisco Ortiz Ortega, en nombre y representación de la entidad mercantil de referencia, interpuso recurso de reforma contra la calificación del Registrador Mercantil en la que se acordó la disolución de pleno derecho de la sociedad, con base en las siguientes consideraciones jurídicas: 1.º La disposición transitoria sexta establece en su número 2 la disolución de pleno derecho de aquellas sociedades anónimas que no hubieran adaptado su capital social al mínimo legal exigido, sin embargo el punto 1 de la citada Disposición establece que el 30 de junio de 1992 las sociedades que no hubieran cumplido este requisito podrán inscribir escrituras públicas relativas a la transformación de la sociedad, cosa que es lo que ha hecho la entidad mercantil recurrente. 2.º Además de lo anterior interesa destacar que ambas escrituras tienen un asiento de presentación de 4 de diciembre de 1995, esto es, antes del 31 de diciembre de 1995. En el caso del documento número 1 el Registrador Mercantil denegó la inscripción por un defecto de forma, cual es la baja provisional en el Índice de Entidades del Ministerio de Hacienda. Además de ello, se decía también

que la inscripción de este título debía efectuarse junto con la escritura de transformación en sociedad limitada, extremo éste que la compañía procuró, presentando en el Registro el día 4 de diciembre la escritura de transformación social. Una vez removidos los obstáculos que impidieron la inscripción de las citadas escrituras el recurrente presentó nuevamente ambos títulos y, sorprendentemente el Registrador volvió a denegar la inscripción, alegando que la sociedad continúa de baja en el Índice de Entidades del Ministerio de Hacienda y que, además, era necesaria la protocolización de la renovación de la certificación caducada. 3.º Resulta contradictorio el hecho de que una calificación registral efectuada notoriamente después del 31 de diciembre de 1995, deniegue la inscripción de unos títulos sin alegar nada acerca de la disolución de la sociedad según la disposición transitoria sexta, y que sin embargo, ya una vez protocolizada correctamente la renovación de la certificación caducada y aportada al Registro, en una calificación también posterior al 31 de diciembre sólo se tenga en cuenta la disposición transitoria sexta para denegar la inscripción. Por ello entiende el recurrente, que la calificación de 8 de febrero de 1996 contradice la de 10 de enero de 1996 y ésta contradice a la de fecha posterior, pues no se entiende que unos preceptos legales puedan ser aplicados en una fecha y no en otra, cuando ambas fechas son notoriamente posteriores a 31 de diciembre. Por último, dejar constancia de que esta contradicción en las calificaciones registrales ha dejado a la entidad mercantil recurrente en una situación de indefensión jurídica.

## V

El Registrador Mercantil de Madrid número XVI confirmó la nota de calificación en todos sus extremos, e informó: 1.º Que transcurrido el plazo legal de adaptación, previsto en la Ley que venció el 30 de junio de 1992, para el período comprendido entre esta fecha y el 31 de diciembre de 1995, son de aplicación la disposición transitoria sexta primera y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 1993, conforme a las cuales, la fecha tope para proceder a la adaptación es la de 30 de junio de 1992. A partir de esta fecha, la presentación extemporánea no comporta la disolución de pleno derecho sino que tal efecto se liga a la de 31 de diciembre de 1995. La disposición transitoria sexta segunda permite inscribir el documento de adaptación del capital social al mínimo legal exigido hasta el 31 de diciembre de 1995, y otro tanto debe entenderse con el resto de las modalidades de adaptación entre las que se encuentra la de transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada. 3.º Una correcta interpretación de la disposición legal citada exige matizar las siguientes expresiones: Por sociedades anónimas debe entenderse aquéllas inscritas como tales en el Registro Mercantil, pues por aplicación del artículo 7 del Reglamento, el contenido del Registro se presume exacto y válido. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 1993 atribuye un contenido idéntico a todas las alternativas de adaptación. La disolución y el efecto cancelatorio sólo puede depender de lo inscrito y publicado por el Registro. En cuanto a la presentación, ésta debe entenderse referida al plazo de vigencia del asiento de presentación. 4.º A partir de la nueva redacción dada por la Ley 2/1995 a la disposición transitoria sexta primera y cuarta y disposición transitoria tercera, la configuración legal queda como sigue: Disposición transitoria sexta, apartado primero, aplicable al período comprendido entre 30 de junio de 1992 y 31 de diciembre de 1995. Disposición transitoria sexta segunda declara disueltas de pleno derecho y ordena la cancelación de oficio de aquellas sociedades que el 1 de enero de 1996 consten inscritas con un capital inferior a la cifra de 10.000.000 de pesetas, si no existe asiento de presentación vigente al cual pueda retrotraerse los efectos de la inscripción. Disposición transitoria tercera cuarta provoca el cierre registral parcial respecto de aquellas sociedades anónimas que, contando con un capital social inscrito de 10.000.000 de pesetas, no hayan adaptado el resto de sus Estatutos a la normativa vigente.

## VI

Don Francisco Ortiz Ortega, en representación de la entidad mercantil de referencia se alzó contra la anterior resolución, reiterando los argumentos esgrimidos en el recurso de reforma.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4 del Código Civil, 228 del Código de Comercio; 144, 162, 261, 265, 272, 274, 277, 278, 280 a) y disposición transitoria sexta, párrafo 2.º de la Ley de Sociedades Anónimas; 121 b) y 123 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 55 y 80 del Reglamento

del Registro Mercantil; 108 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 5 de marzo, 29 y 31 de mayo, 5, 10 y 18 de junio, y 24 y 25 de julio de 1996.

1. La cuestión planteada consiste en dilucidar el concreto alcance del mandato normativo constituido en la disposición transitoria sexta, párrafo segundo, de la Ley de Sociedades Anónimas, lo que, dado su contenido sancionador, debe estar presidido por un criterio interpretativo estricto (cfr. artículo 4.º del Código Civil).

2. La finalidad de la norma es clara: La desaparición de la sociedad anónima preexistente a la nueva Ley de Sociedades Anónimas que, a partir del 31 de diciembre de 1995, no hubiere ampliado su capital por encima del mínimo legal; ahora bien, es obvio que esta desaparición no puede imponerse de forma radical en un momento determinado, con desconocimiento de las múltiples relaciones jurídicas en las que la entidad puede estar interesada. Es por eso que la norma cuestionada no declara la extinción inmediata de la personalidad de las sociedades anónimas afectadas a partir de la fecha señalada, sino, exclusivamente, su «disolución de pleno derecho», expresión ya acuñada por el legislador (vid. artículo 261 de la Ley de Sociedades Anónimas), que respeta la persistencia de esta personalidad jurídica, pero de un modo transitorio, pues excluye la posibilidad de contraer nuevas obligaciones y hacer nuevos contratos (cfr. artículos 267 y 272 de la Ley de Sociedades Anónimas y 228 del Código de Comercio), e impone la apertura del proceso liquidatorio encaminado a la conclusión ordenada de las relaciones jurídicas pendientes.

3. Lo anterior en modo alguno se contradice con la previsión adicional contenida en dicha norma, que impone al Registrador la cancelación inmediata y de oficio de los asientos registrales relativos a la sociedad; es cierto que en los supuestos normales se prevé que dicha cancelación seguirá a la conclusión del proceso liquidatorio y aprobación del Balance final de la sociedad (cfr. artículos 274 y 278 de la Ley de Sociedades Anónimas), pero ni hay base legal para inferir de tal previsión que la cancelación de asientos implica la extinción de la personalidad jurídica, ni tal extinción puede anticiparse al agotamiento de todas las relaciones jurídicas pendientes de la sociedad (cfr. artículos 274,1, 277,2,1.ª, 280 a) de la Ley de Sociedades Anónimas; 121 b) y 123 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 228 del Código de Comercio, y la propia disposición transitoria sexta, párrafo segundo de la Ley de Sociedades Anónimas). La cancelación de los asientos registrales de una sociedad (que no es sino una fórmula de mecánica registral para consignar una vicisitud de la sociedad, bien que se considera terminada la liquidación, bien la que ahora es impuesta legalmente de la disolución de pleno derecho), puede preceder a la definitiva extinción de la personalidad de la sociedad (tanto en los supuestos normales de disolución si al formularse la solicitud del artículo 278 de la Ley de Sociedades Anónimas no hubieran sido tenidas en cuenta determinadas relaciones jurídicas pendientes de la sociedad, como en el caso de la disposición transitoria comentada), y en consecuencia, tal situación registral no puede ser considerada como obstáculo a la práctica de eventuales asientos posteriores que la subsistencia de la personalidad jurídica implique y que sean compatibles con la transitoriedad y finalidad liquidatoria de esa subsistencia, y todo ello sin prejuzgar ahora sí, como parece deducirse de la interpretación conjunta de los artículos 261 de la Ley de Sociedades Anónimas (que prevé otro supuesto de disolución de pleno derecho) y 251 del mismo texto legal, así como de la inexistencia en esta Ley de un precepto similar al artículo 106,2.º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, es posible acordar la reactivación de la sociedad anónima disuelta por aplicación de la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas, máxime si es por acuerdo unánime de todos los socios.

4. Definido el alcance de la disposición transitoria sexta de la Ley de Sociedades Anónimas, y concretado su efecto a declarar la disolución de pleno derecho, se alega por el recurrente que en el caso debatido no es aplicable tal sanción por cuanto las escrituras cuestionadas habían sido ya presentadas con anterioridad al 31 de diciembre de 1995, aún cuando esos asientos de presentación hubieren caducado. La literalidad del precepto, ciertamente, parece excluir de su ámbito el supuesto cuestionado; sin embargo, su interpretación lógica y sistemática conduce a su aplicación en el caso debatido, sin que por ello pueda entenderse vulnerada la exigencia de interpretación estricta, dado su carácter sancionador; por una parte, si el precepto se refiere a la presentación, se debe a que como la fecha de los asientos registrales, a todos los efectos legales, es la del asiento de presentación del título respectivo en el Libro Diario (artículo 55 del Reglamento del Registro Mercantil), habría de quedar claro que el precepto no era aplicable a las escrituras presentadas antes del 31 de diciembre de 1995, e inscritas después, pero durante la vigencia de ese asiento de presentación anterior; por otra, es doctrina reiterada

de este Centro que los asientos registrales una vez caducados carecen de todo efecto jurídico, en especial cuando se tratan del asiento de presentación que, una vez caducado, se cancela de oficio y la nueva presentación del documento dará lugar a un nuevo asiento, refiriéndose a la fecha de éste su prioridad, así como la fecha del asiento definitivo que en su día se practique (cfr. artículos 80 del Reglamento del Registro Mercantil, y 108 y 436 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el acuerdo y nota del Registrador.

Madrid, 18 de septiembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XVI.

**22430** *RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 1996, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 03/0001629/1995, interpuesto ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.*

Ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, don José Antonio Devesa Abad ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo número 03/0001629/1995, contra Resolución de 27 de diciembre de 1995, que desestimó el recurso ordinario contra Resolución del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas para acceso al Cuerpo de Agentes de la Administración de Justicia, convocadas por Resolución de 27 de julio de 1994.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto notificar y emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 19 de septiembre de 1996.—El Director general, Juan Ignacio Zoido Álvarez.

Ilmo. Sr. Subdirector general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.

**22431** *RESOLUCIÓN de 20 de septiembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla número 9 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla número 9 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El día 22 de agosto de 1994, «Citibank España, Sociedad Anónima», y los cónyuges don Juan García Becerra y doña Gertrudis Ávila Osuna otorgaron escritura de préstamo con garantía hipotecaria ante el Notario de Sevilla don Joaquín Serrano Valverde, por el que la entidad bancaria concedió a los citados cónyuges un préstamo por importe de 4.250.000 pesetas, que constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad sita en Sevilla, en garantía de la devolución del capital prestado. En la referida escritura se hicieron, entre otras, las siguientes estipulaciones: «Tercera.—Este préstamo devengará: 1. Un interés que se calculará a todos los efectos que conforme a Derecho sea posible, aplicando al capital pendiente de devolución y por cada período de devengo de interés el tipo de interés vigente durante el período de vigencia correspondiente. Cuarta.—1. Se entiende por tipo de interés vigente el resultado de añadir duran-

te toda la vida del contrato a un tipo de referencia un diferencial fijo de 1,25 por 100. En la actualidad, el tipo de referencia convenido entre las partes es del 7,10 por 100. En consecuencia, para el primer período de vigencia de interés, el tipo de interés queda establecido, y así lo convienen las partes, en el 8,35 por 100... 5. Sin perjuicio del mecanismo de revisión del tipo de interés establecido en los párrafos anteriores, que tiene plena validez entre las partes, a los solos efectos hipotecarios establecidos en la estipulación decimocuarta y respecto a terceros el tipo de interés aplicable no podrá superar el 12 por 100. Séptima.—En el supuesto de que el prestatario demorase el pago de cualquier obligación vencida, bien en su vencimiento original o por aplicación de la estipulación octava, el saldo debido devengará, de forma automática, sin necesidad de reclamación o intimación alguna (como contraprestación de uso y pena de incumplimiento), intereses en favor del Banco, exigibles día a día y liquidables mensualmente, o antes si la mora hubiese cesado, de tres puntos por encima del tipo aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago. Los intereses no satisfechos a sus respectivos vencimientos, se acumularán al capital para, como aumento del mismo, devengar nuevos intereses, sin perjuicio de la facultad que concede al Banco la estipulación octava para la resolución del préstamo. El interés moratorio se generará día a día y se liquidará mensualmente, o antes si la mora hubiera cesado sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días. Decimocuarta.—Sin perjuicio de su responsabilidad personal solidaria, el prestatario constituye primera hipoteca a favor del Banco, 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 4.250.000 pesetas, del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación segunda por un máximo en perjuicio de terceros, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 382.500 pesetas; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado en la estipulación séptima por un máximo en perjuicio de terceros asimismo conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 1.147.500 pesetas; del reintegro de 510.000 pesetas, como máximo, por las costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo y del reintegro de 85.000 pesetas, como máximo, por los anticipos que hiciese el Banco de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca hipotecada, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca hipotecada, y los gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la misma. Las cifras máximas de responsabilidad hipotecaria por intereses no limitarán, conforme a los aludidos preceptos, la posibilidad de reclamar contra el prestatario, o contra quien se haya subrogado contractualmente en la deuda hipotecaria, los intereses devengados conforme a la estipulación tercera o, en su caso, conforme a la estipulación séptima, 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. La hipoteca constituida se extenderá a los objetos muebles, frutos y rentas expresados en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, así como a cuanto se expresa en los artículos 109 y 110 de dicha Ley y en el 215 de su Reglamento, y particularmente, a todos aquellos respecto de los que se requiere pacto expreso para que la hipoteca se extienda a ellos, debiendo entenderse, en todo caso, incluidas las nuevas construcciones realizadas a expensas del prestatario o de aquel que en su lugar se subrogare. A la extensión de la hipoteca a dichos bienes, podrá renunciar expresamente el Banco al solicitar la subasta de la finca ante el Juzgado que conozca del procedimiento».

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 9, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por concurrir en él los siguientes defectos: 1. Estipulación segunda, antepenúltimo párrafo y siguientes —facultad de anticipar pagos—: por carecer de trascendencia real (artículos 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). 2. Estipulación quinta, números 1 y 2 —comisiones—: Por no estar especialmente garantizadas en la cláusula de constitución de hipoteca (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1987). 3. Estipulación sexta —gastos a cargo de prestatario—: Por carecer de trascendencia real y no estar especialmente garantizados en la cláusula de constitución de hipoteca (artículos 9 y 51.6 del Reglamento Hipotecario). 4. Estipulación séptima, párrafo segundo —anatocismo—: Porque de admitirse el pacto, podrá hacer aumentar en términos imprevisibles la cifra de responsabilidad hipotecaria por principal (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1987, fundamento de Derecho 1.º). 5. Estipulación octava, apartado letra e) —falta de inscrip-