

ha de interponerse directamente ante el Registrador con la posibilidad, frente a su decisión, de apelar ante esta Dirección General, quedando totalmente al margen del mismo el Presidente del Tribunal Superior de Justicia correspondiente.

3. Por lo que respecta al segundo, admitido formalmente por la Registradora el recurso a través del traslado del expediente instruido por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, para desestimar sin entrar en el fondo por falta de legitimación del recurrente, es de señalar que aunque por razones de economía procesal se admitiese la anómala forma de plantearlo, de nuevo al margen del procedimiento que a tal fin establece el Reglamento del Registro Mercantil, la falta de alegaciones en contra de la causa de la inadmisión, la falta de legitimación del recurrente, impide resolverlo.

No puede con ello entenderse que exista indefensión para el recurrente pues de ser cierto, como alega, que aún no ha recibido notificación de la decisión de la Registradora, y con ella conocimiento de los motivos de la inadmisión de su recurso, dispone del de alzada dentro del mes siguiente a la recepción de dicha notificación, cuya obligatoriedad se recuerda (artículos 70.4 y 71.1 del Reglamento del Registro Mercantil) y en todo caso de la posibilidad de presentar de nuevos los títulos que en tal caso habrán de ser objeto de nueva calificación frente a la que se puede interponer recurso gubernativo por los cauces adecuados.

Se recuerda, por último, a la Registradora, que según doctrina de este centro directivo (cfr. Resolución de 6 de junio de 1991) en la notificación de las calificaciones han de indicarse los recursos que caben frente a ella, órgano ante el que interponerlos y plazo para ello, advertencia que puede hacerse en la propia nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el Auto apelado.

Madrid, 3 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Cantabria.

16154 *RESOLUCIÓN de 5 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Dolores Rivas González, contra la negativa de don Rafael Arozarena Poves, Registrador de la Propiedad de Santander número 1, a inscribir un acta de protocolización de operaciones particionales aprobadas judicialmente, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Belén de Lastra Olano, en nombre de doña Dolores Rivas González, contra la negativa de don Rafael Arozarena Poves, Registrador de la Propiedad de Santander número 1, a inscribir un acta de protocolización de operaciones particionales aprobadas judicialmente, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 31 de julio de 1992, se dictó Auto en el juicio voluntario de testamentaría número 551/88-01 del Juzgado de Instrucción número 4 de Santander, a instancia de doña Dolores Rivas González, respecto al patrimonio hereditario de don Miguel González Castanedo y doña Isabel Hernández Aja. En dicho Auto se aprueban las operaciones particionales del caudal de los esposos citados, practicados por el contador-partidor, con fecha 23 de diciembre de 1991. Los causantes dejaron un único bien ganancial consistente en un piso primero de la casa señalada con el número 31 (antes 37) de la calle Tetuán de Santander de 85 metros cuadrados de superficie útil, que tiene como anejo un patio o huerta de 143 metros cuadrados y que linda: Al Sur, por la calle Tetuán; al Norte, huerta que fue de don Leonardo Corcho; al Este, el piso primero de la casa número 33, y al Oeste, la pared común de la casa en que se encuentra el piso y que separa la casa de la finca colindante que fue de don Donato González. Que don Miguel González Castanedo y su esposa adquirieron el piso y huerta descritos por título de adjudicación efectuada en escritura de división material de un edificio, de 6 de junio de 1922 ante el Notario de Santander, don Eduardo Casuso. Dicho piso está inscrito en el Registro de la Propiedad de Santander número 1, finca registral número 18.884. El día 8 de enero de 1993, el Notario de Santander, don Jesús María Ferreiro Cortines, autorizó acta de protocolización de las operaciones par-

ticionales aprobadas en el referido Auto, en virtud de las cuales fue adjudicado a doña Rita González Hernández, fallecida el día 6 de enero de 1985, habiendo otorgado testamento, el día 12 de septiembre de 1977 ante el Notario de Santander don Mariano Lozano Díaz, en el que instituyó heredera a su hija doña Dolores Rivas González.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Santander número 1, la citada acta notarial y una instancia de doña Dolores Rivas González, de 17 de mayo de 1993 solicitando la inscripción a su favor del único bien inventariado por título de herencia, conforme al artículo 14, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria y 79 de su Reglamento, fueron calificados con dos notas del mismo tenor literal: «Presentado en unión de los pertinentes documentos complementarios, fue: Inscrito el precedente documento, en el tomo 2.280 del archivo, libro 1.010 de este Registro, folio 14, finca 18.884, inscripción trigésimo cuarta. En cuanto al patio y huerta que se cita, no se practica inscripción por no aparecer previamente inscrito a nombre de los causantes y porque, si bien en la inscripción de la finca total integrada por casa y terreno, se hace referencia a un terreno libre destinado a patio, cuya superficie no consta en el Registro, no resulta de éste que dicho patio esté adscrito exclusivamente a ninguno de los tres elementos (planta baja y dos pisos) que componen la edificación. Santander, a 13 de diciembre de 1993. El Registrador, Rafael Arozarena Poves».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Belén de la Lastra Olano, en representación de doña Dolores Rivas González, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores notas de calificación, y alegó: Que del historial registral de la finca 18.884 resulta lo siguiente: Que el abuelo de la recurrente, don Miguel González Castanedo inscribió a su favor, con carácter ganancial, por título de adjudicación, según escritura pública de 6 de junio de 1992, la finca urbana que se describe en el hecho I. Que mediante escritura pública de la misma fecha vendió el piso segundo de la casa citada, el 16 de diciembre de 1926 la buhardilla y el 3 de septiembre de 1929 la planta baja, sin hacer constar en las respectivas escrituras de compraventa mención relevante alguna. Por tanto, el propietario de todo el edificio enajenó los restantes pisos y conservó el piso primero y el terreno libre destinado a patio, que fue adquirido por la madre de la recurrente por título de herencia, mediante aprobación judicial de operaciones particionales efectuadas en juicio de abintestato, según consta en acta de protocolización autorizada por el Notario de Santander, señor Ferreiro, de fecha 8 de enero de 1993 cuya inscripción ha sido denegada en cuanto al patio. La recurrente adquirió el piso y terreno libre destinado a patio, por título de herencia testada de su madre, solicitando la inscripción a su favor mediante instancia en la que deniega la inscripción en cuanto al terreno libre destinado a patio. Que como fundamentos de Derecho hay que señalar: 1. Que si se analiza el texto de las notas de calificación del Registrador, parece, en principio, que se opone a la inscripción del terreno libre destinado a patio por tres razones: a) Por no constar previamente inscrito a nombre de los causantes; b) por no constar la superficie; c) por no resultar del Registro que el citado patio esté adscrito exclusivamente a ninguno de los elementos que componen el edificio. 2. Que en la inscripción primera de la finca 18.884, todo el edificio y el terreno libre aparece inscrito a nombre de los causantes y, por tanto, también el patio discutido. Que la cuestión que plantea la nota de calificación es si el patio aparece previamente adscrito exclusivamente al piso primero con el que juntamente se transmite. 3. Que en cuanto a la superficie del patio, consta en la inscripción primera de la finca número 18.884, ya que al describir la finca se refiere al perímetro total de un área y cincuenta centiáreas, es decir, 150 metros cuadrados; por otra parte, se hace constar que el edificio mide 7 metros 50 centímetros de frente por 12 de fondo; es decir, que ocupa una superficie de 90 metros cuadrados, por lo que resulta que el terreno libre tiene una superficie de 60 metros cuadrados, que están en su totalidad ocupados por el patio. Por tanto, y al constar en los títulos inscripción se deniega que el patio tiene una superficie de 143 metros cuadrados, si se estimara el recurso, la inscripción de tal terreno alcanzará a la superficie previamente inscrita, 60 metros cuadrados, denegándose en cuanto al exceso. 4. Que el Registrador no tiene en cuenta para su calificación la fecha en que tiene lugar la división de la propiedad del edificio en los diferentes pisos, y por tanto, el Derecho aplicable para su calificación. Que las enajenaciones tuvieron lugar en los años 1922, 1926 y 1929 respectivamente. Que en estos años la institución denominada legalmente «propiedad horizontal» era desco-

nocida en Derecho positivo y fue introducida por primera vez por la Ley de 26 de octubre de 1939 y el Código Civil que lo regulaba sólo contaba con el artículo 396. Que los propietarios originarios del edificio y terreno libre enajenaron únicamente la planta baja, el piso segundo y la buhardilla, sin que conste en el Registro que el terreno libre destinado a patio tuviera el carácter de común, por lo que aplicando la legislación vigente en aquel tiempo conservaron la propiedad de todo lo que no habían enajenado.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota, informó: Que según la inscripción primera de la finca registral 1.884, no es exacto que la superficie del terreno en cuestión conste, al menos claramente, en el Registro ni tampoco que la titularidad dominical del terreno pueda atribuirse, sin más, al dueño del piso primero, por el solo hecho de no haberse comprendido expresamente el terreno en las enajenaciones.

Que en cuanto a la superficie del terreno, la impugnante atribuye al mismo la cabida de 60 metros cuadrados a base de restar, de la superficie total de la finca (1,50 áreas o 150 metros cuadrados), la de 90 metros cuadrados que asigna a la casa. Que hay que tener en cuenta que en el Registro no consta la medida superficial de la casa, sólo se hace referencia a sus medidas longitudinales, por lo que sólo en el caso en que la casa fuera rectangular, lo que no resulta del Registro, sería correcto fijar su superficie multiplicando la longitud de su frente por la de su fondo. En consecuencia, resulta imposible fijar, con absoluta exactitud, la cabida superficial del terreno, aun cuando debe reconocerse que, si pudiera establecerse que la titularidad del dominio sobre el terreno siguió siempre en los causantes de la recurrente, no obstante las enajenaciones, no habría inconveniente en inscribir a su nombre el dominio del terreno en los mismos términos en cuanto a la cabida superficial. Que el terreno libre de edificación está destinado, según la inscripción primera, a patio del cual debe entenderse como elemento para el servicio o aprovechamiento de las distintas plantas que componen la edificación, no siendo obstáculo el que al transmitir a terceras personas la planta baja y el piso segundo, se omitiese toda referencia al terreno—patio; ya que tampoco se hizo mención en tales transmisiones al portal de la casa. Que hay que tener en cuenta lo que dice en cuanto a los pisos la redacción actual del artículo 396 del Código Civil, que incluso en su antigua redacción, llega a una conclusión análoga. Que esta antigua redacción tampoco estaba vigente cuando se realizaron las transmisiones, pero lo cierto es que su disciplina, como la del actual artículo 396, responde a unos principios elementales de lógica jurídica. Que se considera que sólo en el caso que se acreditase fehacientemente que el patio no es ni fue nunca común o de que todos los titulares registrales de los demás departamentos de la casa prestaren su consentimiento al efecto, podría accederse a la pretensión del recurrente.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confirmó la nota del Registrador, basándose en el apartado segundo del antiguo artículo 396 del Código Civil y en los fundamentos alegados por éste en su informe.

VI

La Procuradora recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el antiguo artículo 396 del Código Civil, no decía que todos los patios de los edificios eran elementos comunes, sino que los patios que sean comunes deberán ser costeados por todos los propietarios. Que el legislador de aquella época no tenía la idea de propiedad horizontal sino un sentido de propiedad mucho más estricto, por lo que el propietario de un edificio únicamente enajenaba aquello que se describía en la escritura de compraventa. Que el Derecho vigente en la época en que se dividió la finca, no establecía que los patios eran elementos comunes. Que el Registrador debe efectuar su calificación por lo que resulte de la escritura pública y de los asientos del Registro, en donde en ninguno aparece que tal patio sea común.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3, 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; la Ley de 21 de julio de 1960; las sentencias de 19 de febrero de 1971, 6 de junio de 1979, 25 de mayo de 1984, 28 de junio de 1986, 27 de febrero de 1987 y Resoluciones de este centro

de 21 de junio de 1917, 14 de diciembre de 1935, 30 de enero de 1970, 18 de junio de 1991, 12 de noviembre de 1991 y 18 de julio de 1995.

1. En el presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

a) En el Registro aparece inscrita una finca que se describe del siguiente modo: Urbana, casa y terreno cuyo perímetro total es de 1,5 áreas sobre el que se halla construida una casa de planta baja, piso primero y segundo, que mide 75 metros cuadrados de frente por 12 de fondo, con la mitad del hueco del portal, quedando el terreno libre destinado a patio al Norte de la casa.

b) El propietario único de dicha casa fue transmitiendo separadamente el piso segundo (en 1922), una buhardilla (cuya construcción había declarado posteriormente, en 1923) y la planta baja (en 1929), practicándose la inscripción de dichas ventas mediante asientos sucesivos en el mismo folio de la finca donde constaba todo el edificio. En los respectivos asientos el único elemento descriptivo empleado para identificar el objeto sobre el que recae el derecho que se inscribe, es el de la planta en que se sitúa el piso vendido (esto es, piso primero, piso segundo etc.) omitiéndose la descripción de los elementos comunes, tal como posteriormente exigiera el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

c) En virtud de acta de protocolización de operaciones particionales, los herederos del que fuera en su momento propietario único de toda la casa, solicitan la inscripción a su favor del piso de la planta primera, indicando que tiene como anejo un patio o huerta de 143 metros cuadrados.

d) El Registrador no practica inscripción respecto al patio y huerta que se cita por no aparecer previamente inscrito a nombre de los causantes y porque, si bien en la inscripción de la finca se hace referencia a un terreno libre destinado a patio, cuya superficie no consta, no resulta que el mismo esté adscrito exclusivamente a ninguno de los tres elementos que componen la edificación.

2. La pretensión del recurrente supondría que en ausencia de delimitación de los elementos comunes del edificio al tiempo de enajenarse uno de los pisos que lo integran, únicamente podrían considerarse como tales los estrictamente necesarios para el adecuado uso y disfrute de los pisos, de modo que las demás partes del inmueble a los que no pueda aplicarse tal calificación —como puede ser ahora el caso de la parte del terreno no ocupado por la edificación— habría de reputarse como integrantes del derecho exclusivo que retiene el vendedor. Ahora bien, si se tiene en cuenta que la constitución del régimen de propiedad horizontal —que existe desde que los pisos o locales de un edificio pasan a pertenecer por cualquier título a distintas personas (cfr. sentencias de 19 de febrero de 1971, 25 de marzo de 1984, 25 de junio de 1986, y Resolución de 18 de junio de 1991) es un modo de división de un edificio en el que pueden distinguirse pisos o locales independientes (cfr. artículo 401 del Código Civil), resultando de ello diversos derechos independientes integrados por facultades singulares y exclusivas sobre el piso o local (esto es, sobre espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente) y por la participación en la cotitularidad sobre los demás elementos, pertenencias y servicios comunes (cfr. artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal que son aplicables al caso debatido por imperativo de la disposición transitoria primera de dicha Ley), la interpretación lógica y más coherente con la realidad social del tiempo en que surgió el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio en cuestión (cfr. artículo 3 del Código Civil) y con el propio artículo 396 del Código Civil en su redacción originaria, vigente en ese momento, es precisamente la contraria, esto es, entender que si no se había formalizado el título constitutivo al tiempo de enajenarse el primer piso o local, ni otra cosa se especificaba en el concreto contrato traslativo, serían comunes todos los elementos del inmueble en su conjunto (tal caso aparece descrito registralmente) que no puedan reputarse pisos, es decir, espacios habitables susceptibles de aprovechamiento independiente; y esta conclusión viene avalada por el propio artículo 396 del Código Civil en su redacción vigente, toda vez que en defecto de previsión específica en el título constitutivo, por la que se atribuya el uso de un patio en exclusiva a uno de los propietarios, dicho elemento (y recuérdese que según la descripción registral del inmueble cuestionado, el terreno sobrante es destinado expresamente a patio) merecerá la calificación común.

3. Las consideraciones anteriores ciertamente no pueden excluir que la voluntad de los otorgantes de los singulares negocios traslativos de cada piso o local, fuera, efectivamente, la de considerar el uso de patio como facultad exclusiva del vendedor; y que dicha voluntad apareciese confirmada por la situación de hecho posterior al nacimiento del régimen de propiedad horizontal sobre el edificio en cuestión. Ahora bien, aun en tal caso, la limitación de medios con los que cuenta el Registrador en su labor calificadora (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria), así como las

exigencias legales del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y la necesidad de acuerdo unánime para la modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal (artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal), impide ahora acceder a la pretensión del recurrente si no media la conformidad de los propietarios de los demás pisos o locales integrantes del edificio en cuestión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 5 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

16155 *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María José Triana Álvarez, Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Victorio Hernández Tejero, en nombre del «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María José Triana Álvarez, Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 24 de julio de 1991, ante el Notario de Valladolid, don Fernando Calderón Estévez, el Banco Popular Español y Casasola, Explotaciones Agropecuarias otorgaron escritura de préstamo hipotecario. En dicha escritura se establece lo siguiente: Cláusula Octava.—«El Banco concede a la deudora un préstamo mercantil bajo la modalidad de cuenta corriente de crédito por límite de 50.000.000 de pesetas y vencimiento improrrogable al 24 de julio de 1996. Las cantidades dispuestas, y los intereses, así como las reembolsadas, se adeudarán y acreditarán, respectivamente, en la cuenta corriente número 56-10016-84, ...». Cláusula Novena.—«Este crédito especial solamente será disponible para adeudar en la cuenta que se instrumenta el importe de los débitos que por cualquier concepto mantenga la acreditada con el Banco, como consecuencia de operaciones presentes o futuras o que resulten de documentos en poder de éste a cuyo pago viniera aquélla obligada, a título enunciativo... (se citan unos cuantos supuestos que suelen ser los más típicos). El crédito especial que al presente se concede no supone alteración o novación de las obligaciones iniciales, que se registrarán por sus pactos particulares, mientras no se produzca su adeudo en la cuenta especial, que siempre será facultativo para el Banco, reservándose éste el ejercicio de las acciones cambiarias o personales derivadas del documento u obligación de que se trate, incluso contra terceros obligados.» Cláusula Undécima.—«Se pacta la posibilidad de determinar el saldo mediante certificación del acreedor en los términos que autorizan los artículos 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 153 de la Ley Hipotecaria.» Cláusula Decimotercera.—«Casasola, Explotaciones Agropecuarias, Sociedad Anónima», constituye a favor de «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», que acepta, las siguientes hipotecas ...B) En garantía del pago del saldo que resulte a favor del «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», al cierre de la cuenta de crédito número 65-10016-84, segunda hipoteca, hasta la cantidad de 100.000.000 de pesetas de principal, de los intereses de tres años al tipo pactado del 21,50 por 100 ...».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento, solicitando la inscripción de la segunda de las hipotecas en el mismo constituidas, respecto de las fincas descritas bajo los números 4 y 5, si bien de esta última, sólo en cuanto a la superficie radicante en término de La Cistérniga; se deniega la inscripción solicitada por observarse los siguientes defectos: 1) Porque no es posible hablar como se hace en la estipulación octava, de concepción de un préstamo mercantil bajo la modalidad de cuenta corriente de crédito. El préstamo es un contrato de carácter real, en donde la entrega de capital es requisito

necesario para el nacimiento mismo del contrato, y por supuesto para el nacimiento y exigibilidad de la obligación a devolver por parte del deudor (artículo 1740 del Código Civil y sentencia de 10 de febrero de 1984). En el caso que nos ocupa falta dicha nota característica del contrato, cual es la disponibilidad por parte del acreditado pues, con arreglo a la estipulación novena, el crédito solamente será disponible para adeudar en la cuenta el límite de los débitos que en la misma se determinan, cuyo adeudo además, es facultativo para el Banco, con lo que además se vulnera el artículo 1256 del Código Civil. 2) Porque con arreglo a la estipulación novena, el crédito será disponible para adeudar en la cuenta el importe de los débitos que por cualquier concepto mantenga la acreedora con el Banco Popular Español, como consecuencia de obligaciones presentes o futuras. Con ello se vulneran los principios de determinación y especialidad que rigen nuestra legislación hipotecaria. Las obligaciones presentes requerirán además de su determinación, la constitución de una hipoteca individualizada para cada una de ellas; ello sin perjuicio de que dichas hipotecas puedan constituirse con rango simultáneo. Las futuras requerirán además de su determinación, si se quieren garantizar con una sola hipoteca, que se den las circunstancias necesarias para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante. No siendo admisible, en consecuencia, que la hipoteca se constituya como cobertura genérica de aplicación a cualesquiera crédito que ostente o pueda ostentar el acreedor contra el constituyente de la misma, dentro del límite cuantitativo pactado y en que además se faculta al acreedor para determinar cuáles sean esos créditos e incorporarlos a la cuenta (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 1987, 26 de noviembre de 1990 y 3 de octubre de 1991). 3) Porque el sistema de determinación del saldo tampoco es admisible; no lo es para el procedimiento extrajudicial al que tampoco se alude ya que este procedimiento no es aplicable a este tipo de hipotecas; y no lo es para el procedimiento ejecutivo ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Judicial Sumario de la Ley Hipotecaria, porque el artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se remite en esta clase de hipoteca, como excepción al régimen general, a la Ley Hipotecaria; y porque en la Ley Hipotecaria, para el procedimiento judicial sumario, no cabe el sometimiento previo por parte del deudor, al contenido de la certificación, dada la indefensión que ello le produciría de cara a la ejecución (artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 243 del Reglamento Hipotecario). 4) Porque es necesario aclarar cuáles son los intereses de tres años al tipo pactado del 21,50 por 100 que se han querido garantizar, si los ordinarios de la estipulación octava, o los de demora o postvencimiento de la estipulación duodécima, bien entendido que los primeros, al llevarse a la cuenta no pueden garantizarse separadamente del saldo, pues existiría duplicidad de garantía por un mismo concepto. 5) Porque tampoco es admisible el llevar a la cuenta el importe de las comisiones devengadas a que alude la estipulación octava, al no establecerse cuáles sean estas comisiones. 6) Porque tampoco son inscribibles las letras a), c) y d) de la estipulación séptima, según las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 26 de octubre de 1987, 27 de enero de 1986 y 5 de junio de 1987). 7) Porque tampoco es inscribible la letra e) de la estipulación séptima, por no afectar a la hipoteca y ser contraria al artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Respecto de las cláusulas comunes a la hipoteca calificada, con la que ya fue inscrita, me remito a mi nota precedente. Contra esta nota podrá interponerse recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de cuatro meses, a contar de su fecha, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Valladolid, 8 de febrero de 1993. El Registrador, María José Triana Álvarez.»

III

El Letrado don Victorio Hernández Tejero, en nombre del «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1) Que en lo que se refiere al apartado 1) de la nota de calificación, tiene razón la Registradora en cuanto que califica la operación mercantil de «crédito» y no «préstamo» puro, en el sentido de entrega inmediata de capital, puesto que los contratos deben calificarse conforme a la naturaleza de su contenido, que es el de «apertura de crédito en cuenta corriente», como se infiere de la cláusula octava de la escritura; pero aun así es irrelevante el defecto imputado, puesto que la operación será inscribible en ambos casos; 2) Que en cuanto al apartado 2) de la nota, no se ha tenido en cuenta que la hipoteca, lejos de constituirse como «cobertura genérica», lo ha sido en garantía del pago al Banco del saldo final resultante al cierre de la cuenta de crédito número 56-10016-84, en los términos tipificados en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, y así se recoge en las cláusulas 8.^a y 13.^a B de la escritura, respetando