

citado junto con la acción penal, la civil de restitución y de impugnación del título inscrito y de su correspondiente inscripción, es posible la anotación de querrela, pero no de esta en cuanto tal, sino de la demanda civil acumulada que es la que permite el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria. Que en el mandamiento presentado en el Registro no consta para nada la acumulación de la acción civil. Que la Dirección General exige para que sea posible la anotación de querrela que por aplicación del artículo 589 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, el Tribunal la ordene porque resulten indicios de criminalidad como consecuencia de las diligencias de investigación practicadas, criterio paralelo al recogido en el artículo 43.1 de la Ley Hipotecaria.

## V

La Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 1, de Soria, informó: Que la finalidad o motivación de la anotación preventiva encuentra su efecto en sujetar la finca o derecho a resultados del procedimiento, a la vez que sirve de aviso a quienes deseen adquirir los bienes afectados, con trascendencia real por la fuerza de la publicidad registral. Que conforme al artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria debe entenderse la expresión demandare como la puesta en litigio de la propiedad de bienes inmuebles o constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Este precepto hay que ponerlo en relación con el artículo 245 del Código Penal y la jurisprudencia que lo interpreta en el sentido que el mismo precisa para su integración el requisito de ajeneidad de un bien inmueble o derecho real, de manera que de existir el delito su declaración conllevaría efectos de orden civil, en virtud del artículo 110 del Código Penal y atendiendo a lo que dispone el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y es aquí donde ha de fundamentarse la anotación preventiva de querrela.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota del Registrador fundándose que en el proceso penal de donde dimana el mandamiento desatendido por el Registrador materialmente se está ejercitando la acción civil; que en él se persigue un delito de usurpación de bienes inmuebles con expresa referencia a la finca registral objeto de la anotación y a la sociedad y que, por supuesto, todas las acciones penales y civiles se dirigen contra los administradores de la entidad y en su condición de tales y que en los autos penales se está postulando la nulidad del título.

## VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117.3 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1, 18, 20, 38, y 42 de la Ley Hipotecaria, 115 y 117 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de diciembre de 1992, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 12 de febrero de 1998 y 19 de julio de 2000.

1. Interpuesta querrela criminal contra unas determinadas personas físicas por supuesto delito de usurpación de bienes inmuebles, se ordena por el Juez de Instrucción tomar anotación preventiva de la querrela sobre una finca que aparece inscrita a nombre de una sociedad. El Registrador deniega la anotación por estar la finca inscrita a nombre de personas distintas de los querrelados y por no resultar del mandamiento que se ha solicitado la nulidad del título de adquisición por la sociedad ni existen pronunciamientos acerca de la existencia de indicios de delito.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior reclama para mejor proveer los Autos correspondientes y revoca la calificación por resultar de los mismos que se está ejercitando conjuntamente con la acción penal la civil y que ambas acciones se dirigen contra los querrelados por su condición de administradores de la sociedad, derivándose también de ellos la existencia de indicios de criminalidad suficientes para la querrela.

El Registrador apela el Auto presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. El artículo 117 del Reglamento Hipotecario impone que deben desecharse en el recurso gubernativo todas las cuestiones basadas en documentos no tenidos en cuenta por el Registrador a la hora de calificar, como son en el presente caso los autos del procedimiento penal entablado.

3. Si se tienen en cuenta exclusivamente los documentos presentados a la calificación, no resulta de ellos que la sociedad titular registral del bien haya tomado parte en el procedimiento, por lo que ha de confirmarse la denegación de la nota recurrida, ya que no resulta que el procedimiento entablado lo haya sido contra el titular registral, como exige el principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española), y su corolario registral constituido por el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tomado parte en él, y, si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que tienen la misma obligación de aplicar el principio constitucional referido, el cual no resulta cumplido según la documentación aportada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador, con revocación del Auto Presidencial.

Madrid, 8 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

**13582** *RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Banyeres de Mariola, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 2, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de liquidación de gananciales con cesión de vivienda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Banyeres de Mariola, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 2, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de liquidación de gananciales con cesión de vivienda, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

## I

El 1 de julio de 1998, mediante escritura autorizada por el Notario de Banyeres de Mariola, don Rafael María Ballarín Gutiérrez, los cónyuges, don G.H.F.Q y doña P.R.I, separados judicialmente según expresaron, procedieron a liquidar la sociedad de gananciales, previo inventario de su activo y pasivo, verificando las adjudicaciones que en la escritura se contienen, deviniendo el esposo, tras la liquidación, en deudor personal de la esposa por la cantidad de 8.350.000 de pesetas. Al objeto de satisfacer a la esposa la cantidad adeudada, el marido cedió a ésta el pleno dominio de la vivienda de su propiedad que se describe en la citada escritura, por el precio de 20.000.000 de pesetas, de los cuales 8.350.000 eran la deuda que se da por pagada; 3.325.000 pesetas era el capital pendiente del préstamo hipotecaria que grava la mencionada vivienda y cuyo pago asume la cesionaria, y la cantidad restante de 8.325.000 de pesetas, el esposo reconoció tenerlas recibidas, habiéndolas pagado la esposa con cargo a un préstamo personal cuya identificación se hace en la escritura.

## II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, respecto de la finca número 1 del apartado III, del inventario, única de esta demarcación registral, y en su lugar tomada anotación de suspensión por el término legal, según la anotación letra A, folio 160 del tomo 1.897-1.812, finca 34.239-N, al haber sido solicitada por doña P.R.I., mediante una instancia que ha sido archivada, al haberse observado el defecto subsanable de «que con motivo de la liquidación de la sociedad de gananciales el marido cede a la esposa una finca propiedad privativa del mismo, porque la causa de la referida transmisión aparece como vaga, incierta e indeterminada, y no de manera indubitada, como se deduce del artículo 1.274 y siguientes del Código Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996 y 16

de octubre de 1998, pudiéndose dar en consecuencia además un exceso de adjudicación que debería tributar por el Impuesto de Donaciones. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha de esta nota por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que se presentará en este mismo Registro, en los términos establecidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Madrid, 24 de febrero de 1999.—El Registrador. Firma ilegible.

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que no se entiende por qué la nota de calificación tacha la causa de la cesión realizada de «vaga, incierta e indeterminada». Es evidente que en la escritura se instrumenta una cesión a título oneroso y que la misma tiene una triple contraprestación: a) la extinción de la deuda que contra el cedente resulta de la liquidación de la sociedad de gananciales habida con la cesionaria; b) la asunción por parte de la cesionaria de la deuda que resulta del préstamo hipotecario que la grava la vivienda transmitida y en el que se subroga, y c) un precio que el cedente confiesa recibido de la cesionaria con anterioridad al otorgamiento de la escritura calificada. Que en la escritura se expresa con carácter explícito, cierto y determinado en que consiste la prestación de la otra parte, que se integra por los tres conceptos mencionados (ex artículo 1.274 del Código Civil). 2. Que las Resoluciones de 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996 y 16 de octubre de 1998, se refieren a supuestos de hecho que no guardan analogía con la escritura calificada. 3. Que el Registrador no aporta razones que sustenten la afirmación de que la causa de la cesión de la vivienda aparece «vaga, incierta e indeterminada». Que no se alcanza a entender que otras determinaciones se precisarían para que el Registrador juzgara la causa suficiente para practicar la inscripción. 4. Que el Registrador también alega, sin justificar, que pudiera darse «en consecuencia además un exceso de adjudicación que debería tributar por el Impuesto de Donaciones». Que siguiendo en nuestro ordenamiento jurídico y el principio general de la autonomía de la voluntad (artículo 1.255 del Código Civil) y particular de libertad de contratación entre cónyuges (artículo 1.323), no es aceptable ni la nota de calificación, ni los hipotéticos argumentos en que puede sustentarse y, mucho menos, la conjetura de una transmisión lucrativa, habida cuenta que en nuestro sistema la gratuidad es sólo y siempre una excepción, no presumible, y que en la escritura se excluye expresamente, detallando la contraprestación que convierte aquella transmisión en onerosa.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que los esposos, aprovechando la liquidación de gananciales, realizan una operación complementaria. Mediante la expresión de su libre voluntad articulan un negocio oneroso de transmisión de un bien privativo del marido a la mujer. Que para ello en el apartado a) enuncian una serie de créditos de la sociedad de gananciales contra el esposo, que según la escritura asciende a la cantidad de quince millones de pesetas. Dice la escritura que se incluyen en este apartado el importe actualizado de las cantidades adeudadas por razón de la vivienda de carácter privativo del compareciente, la cual ha constituido el domicilio familiar desde la fecha de celebración de su matrimonio hasta su reciente separación judicial. La escritura continúa diciendo que si bien resulta difícil, si no imposible, la exacta cuantificación del importe actualizado de tales créditos, por múltiples razones, relativas tanto al espacio temporal, en que se han producido los gastos que los han motivado a las numerosas partidas que lo integran, (pago de las cuotas del préstamo hipotecario concedido al cónyuge propietario para la adquisición de la vivienda, contribuciones urbanas, gastos de conservación, de reforma y mejora), a la dificultad de fijar el más adecuado criterio de actualización, y a la circunstancia de no haberse llevado una contabilidad de los mismos. Que la redacción de la cláusula no puede ser más vaga, confusa e indeterminada, totalmente contraria a los principios que rigen el Registro de la Propiedad, y precisamente por razón de este crédito vendrá la primera partida del pago del bien cedido. Que de haber tenido acceso al Registro dada cláusula, podría haber tenido acceso un acto nulo o anulable. El tercero contratante no podría saber con claridad cuál era su protección. Que se cede una vivienda privativa del marido, que ha sido domicilio conyugal más de quince años y por este motivo no se adeuda al mismo absolutamente nada por ningún tipo de contraprestación, y todas las demás partidas del crédito a favor de la sociedad de gananciales, son profundas, difusas y confusas y son con-

trarias al los intereses del marido. Que el Registrador no puede comprobar si en el contrato oneroso formado de tal manera por la libre voluntad de los cónyuges, exige una equivalencia de las prestaciones de los contratantes. Que se sospecha que puede haber un exceso de adjudicación a favor de la mujer por no estar probado de manera cierta e indubitada este crédito y el Registrador cumpliendo con su obligación, advierte esa posibilidad de exceso que tendría que tributar por el Impuesto de Donaciones, como tiene determinado la Dirección General de los Registros y del Notariado y por la aplicación del principio general establecido en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Que la Resoluciones citadas en la nota se refieren a la causa en contratos entre cónyuges. De dichas Resoluciones citadas y de las de 10 de marzo y 14 de abril de 1989 y 7 y 26 de noviembre de 1992, se puede sacar una doctrina común Que lo que ocurre en el presente caso es que no se precisan debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación verificado y específicamente su causa (artículos 1.261-3.º y 1.274 y siguientes del Código Civil). Que la exacta especificación de la causa es imprescindible para acceder a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda cumplir con la función calificadora en su natural extensión y después practicar debidamente los asientos que procedan (vid. artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 y 193-2.º del Reglamento Hipotecario). Que hay que tener en cuenta el diferente alcance de la protección que nuestro Registro de la Propiedad dispensa en función de la onerosidad o gratuidad de la causa del negocio inscrito (vid artículo 34 de la Ley Hipotecaria). Que hay que precisar por último, la Resolución de 15 de marzo de 1999.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en la impone de la Resolución de 15 de marzo de 1999 que corrobora la tesis mantenida por el Registrador en la nota de calificación impugnada, la cual es acertada y ajustada a derecho.

### VI

El Notario apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que lo que se defiende es que la causa se expresa con toda claridad en el documento calificado y que la expresión de la misma cumple con las exigencias del Código Civil y de la Resolución de 15 de marzo de 1999. 2. Que tanto el Registrador como el auto presidencial comprenden que la causa se expresa y que es onerosa y que la libre voluntad de los cónyuges puede general un contrato oneroso. Que lo que no parece que se acepta es que se acredite la realidad de la causa. 3. Que, en definitiva, da la impresión que tanto en la calificación como en el auto presidencial se está exigiendo un nuevo requisito en relación con la causa que no exige ni el Código Civil ni la Dirección General y es que se acredite la realidad de las contraprestaciones, circunstancia que sólo se exige por la ley en materias específicas. 4. Que excede de la calificación registral «comprobar la equivalencia de las particiones». 5. Que en la escritura calificada se cumplen más que sobradamente en relación con el crédito los requisitos civilmente exigibles para que pueda operar como causa parcial de un desplazamiento inmobiliario. 6. Que por último, hay que añadir la ambigüedad de la nota de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.261 y 1.274 a 1.277 del Código Civil, así como la Resoluciones de esta Dirección General de 16 de octubre de 1998 y 15 de marzo de 1999;

1. Son hechos relevantes para la resolución de presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro una escritura de liquidación de sociedad de gananciales como consecuencia de una separación judicial. Como resultado de las operaciones liquidatorias, el esposo resulta deudor de la esposa en una cantidad que asciende a ocho millones trescientas cincuenta mil pesetas. Al objeto de satisfacer dicha deuda, aquél cede a ésta un piso de propiedad privativa que se valora en veinte millones de pesetas, de cuya suma: a) ocho millones trescientas cincuenta mil pesetas constituyen la deuda que se da por pagada; b) tres millones trescientas veinticinco mil es el capital pendiente del préstamo hipotecario que grava la mencionada vivienda, y cuyo pago asume la cesionaria, y c), en cuanto a la cantidad restante de ocho millones trescientas veinticinco mil pesetas declara el esposo recibidas, habiéndolas pagado la esposa con cargo a un préstamo personal cuya identificación se hace en la escritura.

El Registrador suspende la inscripción de la finca anterior porque «la causa de la transmisión aparece como vaga, incierta e indeterminada».

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El Notario apela el Auto presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. El contrato por el que se produce el traspaso de la propiedad del bien es una dación en pago de deudas perfectamente admitido en nuestro Derecho, tanto en su faceta de modo de extinción de las obligaciones, como en su aspecto de contrato traslativo del dominio y asimilable a la compraventa, por lo que la causa consta explícitamente en el contrato. El hecho de que la deuda no aparezca plenamente justificada cae fuera del ámbito de la calificación del Registrador, que no tiene porqué entrar en averiguaciones sobre si son ciertos o no los hechos que exponen los contratantes y que, en afirmación de éstos, dieron origen a la deuda que ahora se extingue.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 9 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**13583**

*RESOLUCIÓN de 11 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 2, don Eugenio Aguilar Amador, 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 Alfonso Vicente Pérez Cerdán, en nombre del «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 2, don Eugenio Aguilar Amador, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 13 de febrero de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Murcia, don Julio Berberena Loperena, el «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» concedió un préstamo de determinada cantidad de dinero a don Francisco Ríos Dolera, el cual constituye hipoteca sobre una finca urbana sita en dicha ciudad.

En la citada escritura se establecieron las siguientes cláusulas: 3.<sup>a</sup> bis. «Tipo de interés variable. Índices de referencia. 1. Períodos de interés variable. Cálculo del «tipo de interés vigente: En cada «período de interés variable» el «tipo de interés vigente» será el que se obtenga de redondear al alza al más cercano cuarto de punto, el tipo nominal, expresado en tasa porcentual anual, que se define a continuación y, en su defecto, el tipo nominal sustitutivo que también se define seguidamente, con indicación en ambos casos del índice de referencia y margen constante que se utilizan para la determinación del respectivo tipo nominal. Para la realización de esos cálculos, no se efectuará en los índices de referencia ningún ajuste o conversión, aun cuando dichos índices correspondan a operaciones cuya periodicidad de pagos sea distinta a la de los vencimientos pactados en esta escritura o incluya conceptos que estén previstos como concepto independiente en el préstamo objeto de este contrato. Reglas e índices de referencia. (Los índices que a continuación se expresan están establecidos con carácter oficial en la Norma Sexta bis, número 3 de la Circular 8/90 (modificada por la Circular 5/1994 del Banco de España, y se definen en el anexo VIII de la misma a la que se remiten las partes. En todos los casos, se tomará el valor del último índice que en la fecha anterior más próxima a la fecha inicial del período haya sido publicado en el «Boletín Oficial del Estado»). Índice de referencia principal: Índice MIBOR (tipo interbancario a un año MIBOR). 2.º Índice de referencia sustitutivo: Índice «Conjunto de Entidades» (Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre concedidos por el Conjunto de Entidades de Crédito)». 3.º Tipo nominal por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores... 6.<sup>a</sup> «Intereses de demora. Cualquier débito vencido de la parte prestataria y no pagado al Banco devengará intereses de demora a favor de éste desde la fecha en que debió ser sol-

ventado hasta la de su completo pago, y sin necesidad de requerimiento alguno, sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la cláusula 6.<sup>a</sup> bis. Estos intereses se devengarán por días, y se calcularán a razón del tipo anual resultante de incrementar en seis puntos porcentuales el «tipo de interés vigente» con arreglo a lo establecido anteriormente, redondeándose la suma por exceso a enteros por ciento y sin que en ningún caso el tipo de interés de demora pueda ser inferior al 24 por 100 anual». 9.<sup>a</sup> «Constitución de hipoteca. Sin perjuicio de la responsabilidad personal y solidaria de la parte prestataria, ésta constituye hipoteca, que el Banco acepta, sobre la finca que a continuación se describe, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, respondiendo de la devolución del capital del préstamo en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a) del pago de los intereses ordinarios convenidos en las cláusulas 3.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> bis, limitándose además esta responsabilidad, a los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, a una cantidad máxima igual al importe de cinco anualidades de tales intereses al tipo máximo de ocho enteros y cincuenta centésimas por ciento (8,50 por 100), que se fija a ésta solo efecto, sin perjuicio de la modificación pactada, dentro de los términos de la cláusula tercera bis.; b) del pago de los intereses de demora pactados en la cláusula 6.<sup>a</sup>, limitándose hipotecariamente la responsabilidad por este concepto, de manera que estos intereses de demora, al tipo del 24 por 100, que se fija a este solo efecto, ni por sí solos, ni sumados a los intereses ordinarios pendientes, sobrepasen el mismo importe de cinco anualidades de intereses ordinarios determinado en el anterior apartado a); y... 10.<sup>a</sup> «Fuero, Domicilio, Tipo de Subasta, Título ejecutivo. ... A efectos de lo dispuesto en el artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y para el sólo caso de que la entidad acreedora decida acudir al procedimiento ejecutivo común, se pacta expresamente por los contratantes que la liquidación para determinar la deuda ejecutivamente reclamable en dicho procedimiento podrá practicarse por el Banco mediante la expedición de la oportuna certificación que recoja el saldo que presente la cuenta del deudor. En su virtud, bastará para el ejercicio de la acción ejecutiva la presentación de copia autorizada de esta escritura y la aportación de un certificado expedido por el Banco del saldo que resulta a cargo del deudor por todos los conceptos. En documento fehaciente el fedatario público que intervenga, hará constar, a requerimiento de la Entidad acreedora, que el citado saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al deudor, que la liquidación de la deuda se ha practicado en la forma pactada por las partes y que ha sido previamente notificada al deudor. En la liquidación se especificarán en su caso, los tipos de referencia distintos del inicial que se hayan utilizado en la misma...»

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia, número. 2, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento, en unión de otra de subsanación respecto a la cláusula novena otorgada en Murcia, ante el mismo Notario con fecha de 11 de abril de 1997 número 1409 de protocolo, se observan los defectos subsanables siguientes. 1). Las cláusulas 3.<sup>a</sup> bis, 6.<sup>a</sup> —relativa a intereses de demora— y 9.<sup>a</sup>, infringen el principio de determinación y la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1990, 12 de julio y 20 de septiembre de 1996, entre otras; por cuanto: En la cláusula 3.<sup>a</sup> bis. —tipo de interés variable—, no se fija límite alguno de variabilidad del tipo de interés, al alza y a la baja; en la cláusula 6.<sup>a</sup>, —intereses de demora—, se señala un límite mínimo pero no máximo; y en la cláusula 9.<sup>a</sup>, —constitución de hipoteca— se establece un tipo máximo del ocho coma cincuenta por ciento, «a efectos meramente hipotecarios», siendo así que el tipo máximo debe operar a todos los efectos legales, tanto en las relaciones entre acreedor hipotecario y deudor hipotecante, como en aquéllas en las que se produzcan 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. 2) Las cláusulas 1.<sup>a</sup> bis, 2.<sup>a</sup>, 2.3, 3.<sup>a</sup>, 3.4, 4.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup>, 7.<sup>a</sup>, 8.<sup>a</sup>, 11.<sup>a</sup> y 12.<sup>a</sup>, así como los párrafos primero y cuarto de la cláusula 10.<sup>a</sup>, carecen de trascendencia real, infringiendo además la cláusula 5.<sup>a</sup> el principio de determinación y la cláusula 11.<sup>a</sup> el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y artículo 13 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Por otro lado las comisiones previstas en la cláusula 4.<sup>a</sup>, no están aseguradas con la garantía hipotecaria. 3) El párrafo quinto de la cláusula 10.<sup>a</sup> contiene un pacto sobre materia sustraída a la autonomía de la voluntad e infringe lo dispuesto en los artículos 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento, así como la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1996, entre otras. 4) El inciso final del párrafo quinto de la cláusula 9.<sup>a</sup> (relativo