

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16297** *RESOLUCIÓN de 21 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Javier, número 2, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de crédito hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Jiménez Martínez, en nombre del «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Javier, número 2, don Santiago Laborda Peñalver, a inscribir una escritura de crédito hipotecario, en virtud de apelación de señor Registrador.

#### Hechos

##### I

El 10 de febrero de 1998, ante el Notario de San Javier, don Pedro F. Garre Navarro, fue otorgada escritura de crédito hipotecario entre el «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», don J.M.C.P., don J.M.G., don G.C.J. y otros. En el otorgamiento de dicha escritura las personas expresadas anteriormente reconocen adeudar al «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», con carácter solidario, los saldos de cinco pólizas de crédito de distinta naturaleza y fecha por distintos importes que se especifican para cada uno de ellos y que arrojan un total de 152.260.960 pesetas, deuda que se reconoce de mutuo acuerdo vencida y exigible. En el otorgamiento segundo, el banco concede a la mercantil «G. H., Sociedad Limitada», representada por su Administrador único, don J.M.C.P., un préstamo por importe de 8.000.000 de pesetas, confesadas recibidas. Y en el otorgamiento tercero todos los comparecientes, personas físicas y jurídicas, asumen de forma solidaria entre sí y frente al «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», la total deuda, constituida por la suma de los referidos saldos derivados de las pólizas de crédito más el importe del préstamo que concede a la mercantil, por un total de 160.260.960 pesetas, reconociéndose deudores solidarios por dicha cantidad y constituyendo una hipoteca en garantía de la misma sobre distintas fincas de los deudores.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Javier, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la escritura que antecede, que ha sido presentada el día 11 de febrero de 1998, a las doce treinta y cinco horas, motivando el asiento 1.744 del diario 8, y que ha tenido las siguientes incidencias: 1.<sup>a</sup>) Retirado el 13 de febrero de 1998. 2.<sup>a</sup>) Devuelto el 5 de marzo de 1998. 3.<sup>a</sup>) Notificado defecto el 24 de marzo de 1998. 4.<sup>a</sup>) Retirado nuevamente el 25 de marzo de 1998. 5.<sup>a</sup>) devuelto el 22 de abril de 1998 (digo día de hoy) por haberse observado los siguientes defectos insubsanables el primero y subsanable el segundo. I. De estar indeterminada la obligación garantizada con la hipoteca. Toda vez, que la cantidad total garantizada por principal resulta de la suma de distintas obligaciones ya vencidas, que tienen distinta causa y origen contractual y que continúan subsistentes junto con el préstamo que se formaliza por el documento. Por lo que

la simple reunión contable del importe de dichas obligaciones, carece de virtualidad para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante. Todo lo cual resulta contrario a los principios de accesoria de la hipoteca respecto del crédito garantizado por ella y de especialidad o determinación hipotecaria, que exigen que la hipoteca se constituya en garantía de una obligación determinada, que tenga su origen en una de las fuentes generadoras de obligaciones en nuestro Ordenamiento Jurídico, la cual debe estar expresa en el documento que accede al Registro (artículos 1.089, 1.274, 1.857 del Código Civil; 9.2 y 12 de la Ley Hipotecaria; 51.6 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 1984, 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991 y 11 de enero de 1995). II. Existe contraposición de intereses o autocontrato no dispensado expresamente por la sociedad, en la actuación de don J.M.C.P., en nombre propio y como Administrador único, en representación de «C. H., Sociedad Limitada» (artículo 267 del Código de Comercio y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 1951, 20 de septiembre de 1989, 29 de abril y 21 de mayo de 1993). Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo dentro del plazo de cuatro meses, a partir de esta fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, conforme a lo previsto en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. San Javier, 23 de abril de 1998. El Registrador. Fdo.: Santiago Laborda Peñalver».

##### III

El Procurador de los Tribunales, don Carlos Jiménez Martínez, en representación del «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que con referencia al defecto insubsanable, hay que señalar que la calificación del Registrador asimila la hipoteca constituida a una hipoteca de crédito en cuenta corriente, de las prevenidas en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, incurriendo en el error de aplicar inconsecuentemente a las relaciones jurídicas básicas recogidas en la escritura y garantizadas por la hipoteca, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado referida a este tipo de hipotecas. Que no existe violación del principio de accesoria de la hipoteca respecto al crédito garantizado por ella, por razón de que la relación jurídica de la que nace el crédito se encuentra perfectamente especificada e identificada al tiempo de la constitución de la garantía real accesoria, concretándose el reconocimiento de lo adeudado, ya no solo de forma abstracta, en cuyo caso habría de presumirse su causa, sino además, en este caso se explica la razón o causa de su reconocimiento en aquellas relaciones financieras y crediticias, atinentes a las pólizas a las que se hace mención en la cláusula primera del otorgan de la escritura y al propio préstamo que se formaliza en la cláusula segunda del mismo. Que no existe violación del principio de especialidad o determinación hipotecaria, por cuanto que las obligaciones que nacen de aquella relación jurídica básica, igualmente se encuentran perfectamente determinadas y especificadas en su existencia, cuantía y vencimiento, con plena existencia jurídica, además de estar perfectamente determinadas. 2. Que en cuanto al motivo subsanable de contraposición de intereses o autocontrato no dispensado expresamente por la sociedad, hay que entender que en la actuación de don J.M.C.P., en nombre propio y como Administrador único de aquella, si bien pudiera existir cierta contraposición de intereses al asumir en representación de la sociedad una deuda de la que también don J.M.C.P. es deudor solidario, hay que decir también que dicha deuda es asumida por «G. H., Sociedad Limitada» como deuda

independiente en virtud de la solidaridad del resto de los intervinientes en la escritura, en cuya asunción de deuda de estos deudores solidarios no existiría tal contraposición de intereses, por lo que la constitución de la posterior garantía hipotecaria por la deuda asumida de aquéllos, no estaría viciada por dicho defecto de autocontratación no dispensado.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que por lo que se refiere al primero de los defectos apreciados en la nota calificación, cabe decir que la hipoteca así constituida es contraria a los principios de accesoria y de especialidad hipotecaria, consagrados en los artículos 1.857.1.º del Código Civil y 12 y 104 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario, de lo que se deduce que no resulta posible, como se pretende en el presente caso, constituir una sola hipoteca en seguridad de la suma de los saldos deudores de varias obligaciones que tienen distinta causa y fuente, si no es mediante la extinción de todas ellas por el nacimiento de una nueva destinada a sustituirla, esto es por la novación extintiva de las obligaciones que establece el artículo 1.204 del Código Civil, la cual no ha tenido lugar en el presente caso, pues para ello sería necesario que se dijera así expresamente, o bien por la fórmula de constituir tantas hipotecas distintas cuantas son las obligaciones que se pretenden asegurar. 2. Que lo anteriormente expuesto constituye una doctrina plenamente consolidada en las Resoluciones de 4 de julio y 29 de octubre de 1984, 23 de diciembre de 1987, 26 de noviembre de 1990, 3 de octubre de 1991, 11 de enero de 1995, 30 de marzo y 24 y 28 de julio de 1998. 3. Que se pretende que el reconocimiento de lo adeudado con expresión de la causa, las pólizas de crédito y el préstamo que se formaliza por la escritura, constituyen la relación jurídica de la que nacería la obligación garantizada con la hipoteca, pero esto no puede admitirse, por cuanto el reconocimiento de deuda no es en nuestro Ordenamiento Jurídico fuente de obligaciones (artículo 1.089 del Código Civil), y solo vale como generador de una situación de vinculación del declarante, que posee un simple valor probatorio que requiere para hacer nacer la obligación la «causa» o justificación de la atribución patrimonial, esto es el contrato o negocio jurídico generador de la obligación tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en Sentencias de 8 de marzo de 1956, 13 de junio de 1959, 3 de febrero de 1973 y 3 de noviembre de 1981. Que en el presente caso a la pretendida obligación nueva no se ha dotado del efecto extintivo de las anteriores por el juego de la novación del artículo 1.204 del Código Civil. Que igual sentido se recoge en la Resolución de 30 de marzo de 1998. 4. Que en cuanto al segundo defecto apreciado, autocontratación no admitida, se puede afirmar que no existe en nuestro derecho positivo un concepto de autocontrato, por lo que su dogmática ha sido fruto de una consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que la han constituido sobre la base de preceptos aislados de los Códigos Civil y de Comercio, artículos 163, 221.2, 229, 1.259, 1.459 y 1.713 del primero y 135, 136 y 267 del segundo, siendo de destacar las sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1909, 5 de noviembre de 1956, 21 de febrero y 30 de septiembre de 1968 y 23 de mayo de 1977 y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1922, 23 de enero de 1943, 4 de mayo de 1944, 9 de febrero de 1946, 26 de septiembre de 1951, 30 de junio de 1956, 20 de septiembre de 1989, 29 de abril de 1993, 11 de diciembre de 1997 y 14 de julio de 1998. Que conforme a la doctrina que se extrae de lo anterior, es evidente la existencia de un autocontrato no admitido por ley, toda vez que don J.M.C.P., actuado en su propio nombre se reconoce deudor solidario, junto con otras personas, del «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», por 152.260.960 pesetas y al mismo tiempo en su condición de Administrador único de la mercantil «G.H., Sociedad Limitada» obtiene un préstamo de dicho banco por importe de 8.000.000 de pesetas, y acto seguido, en su doble condición de deudor y de representante de la sociedad realiza un negocio jurídico atípico de comunicación de obligaciones que tiene distinta causa y que no se extingue por la novación de todas ellas mediante el nacimiento de una nueva que las sustituya, haciendo un «totum revolutum» del que resulta la sociedad por él representada, obligado solidariamente con él mismo y por sus deudas propias con el Banco Exterior de España, y a continuación constituye hipoteca sobre las fincas de la sociedad en garantía del montante total de la deuda reconocida. De lo anterior resulta la existencia de un autocontrato que se produce por la doble condición en que actúa el señor C.P. en nombre propio y de la sociedad por él representada, en el que existe un claro conflicto de intereses entre el suyo propio y el de la sociedad. Que a lo expuesto no puede oponerse el hecho que existan otros deudores solidarios, pues ello no obsta a la existencia del doble autocontrato realizado: comunicación de deudas del representado y constitución de hipoteca sobre fincas del representado en garantía del importe global de todas ellas.

## V

El Notario autorizante de la escritura, informó: 1. Que no se entiende que se califique como indeterminada la obligación garantizada con la hipoteca, teniendo en cuenta lo que se dice en el otorgan primero y tercero de la escritura, en los que se dan todos los elementos precisos, para que surja una nueva y autónoma obligación de distinto tipo que las precedentes: voluntad y mutuo acuerdo de las partes, respectivos acreedores y deudores definidos con precisión, causa de la misma objeto de la prestación y municiosa configuración de ésta. Que tal regulación de los elementos esenciales de la obligación pone de manifiesto la existencia de «animus novandi» entre los otorgantes. Que al garantizar la hipoteca una obligación determinada cuya naturaleza, extensión, condiciones y valor se convienen por las partes, que en uso de su libérrima voluntad la originan, no existe la vulneración de los principios de accesoria y de la hipoteca y de especialidad o determinación hipotecaria que se le imputan. Que en apoyo a dicha tesis hay que citar los artículos 1.089, 1.156, 1.204, 1.274, 1.275, 1.857, 1.895 del Código Civil, 9.2 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario. Que las Resoluciones de la Dirección General en que se apoya la calificación no son atinentes al caso, por tratarse de supuestos de hechos diferentes. 2. Que se entiende que no se da autocontrato en la actuación de don J.M.C.P., por cuanto que ambos intervinientes, él mismo y la mercantil contratan con un tercero, porque la interpretación de dicha figura en el ámbito de la representación de las sociedades de capital es restrictiva y, a mayor abundamiento, porque quedan a salvo los presuntos intereses sociales afectados con la regulación que se da en sede de Sociedad de Responsabilidad Limitada a la figura del Administrador social. Que la regulación legal de la capacidad y legitimación de los Administradores sociales, cuando actúan en nombre de la sociedad, depende de ésta tan solo en lo que afecta a su nombramiento, pero no en cuanto a la extensión y contenido de su poder de representación, que ante terceros, tan solo tiene los límites que establezca la ley, aún cuando el acto exceda del objeto social o de los límites estatutarios, lo que no sucede en el documento calificado. Que en dicha línea es significativa la prohibición contenida en el artículo 124.4 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio. Que en apoyo de la doctrina expuesta se señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de octubre de 1991 y la Resolución de 12 de septiembre de 1994.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, revocó la nota del Registrador fundándose en que debe entenderse, a la vista de la escritura de préstamo hipotecario, que se ha producido una auténtica novación extintiva de las dudas dispersas anteriores y ha nacido una nueva obligación que es la asegurada por el préstamo hipotecario, no sólo por la incompatibilidad entre las antiguas y la nueva, sino porque puede colegirse de las cláusulas primera y tercera la afirmación terminante de un ánimo novatorio, por lo que asumen no son las antiguas deudas, sino «la total deuda resultante de la fijación de los saldos y que asciende a un importe total de 160.260.960 pesetas, que todos ellos en virtud de esta asunción solidaria reconocen adeudar al «Banco Exterior de España, Sociedad Anónima», en concepto de capital»; y en cuanto a la segunda cuestión suscitada, como defecto subsanable, el principio general de autonomía de la voluntad, concretado en la libertad de contratación conlleva a la licitud y validez de cuantos actos y negocios no estén vetados por ley o los pactos, amén de que no afecten al orden público o a las buenas costumbres. Que ni la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, ni los estatutos de la sociedad en cuestión, contienen prohibición alguna de autocontrato, ni de que pueda, el Administrador actuar por sí mismo y en representación de la sociedad en un negocio.

## VII

El Registrador de la Propiedad, apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones de su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 163, 221.2.º, 299, 1.137 a 1.148, 1.203 a 1.213, 1.259, 1.459, 1.713, 1.727, 1.860 y 1.861 del Código Civil, 105 y 119 a 122 de la Ley Hipotecaria, 267 del Código de Comercio y las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 20 de septiembre de 1989, 3 de octubre de 1991, 21 de mayo de 1993, 11 de enero de 1995, 14 de julio de 1998 y 1 de junio de 1999.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de inscribir una hipoteca en la que determinadas personas físicas dicen que «como consecuencia de determinadas operaciones crediticias y financieras, en las que intervinieron como fiadores solidarios, que se encuentran vencidas, adeudan al día de la fecha al banco los saldos que, previamente constataados y liquidados de mutuo acuerdo, ascienden a las siguientes sumas, por la póliza de crédito de fecha 27 de diciembre de 1996, la suma de 46.456.412 pesetas, por la póliza de afianzamiento de fecha 17 de septiembre de 1994, la suma de 24.324.033 pesetas, por la póliza de comercio exterior de fecha de 6 de agosto de 1997, la suma de 52.163.308 pesetas y por la póliza de negociación de letras de cambio de fecha 6 de junio de 1997, la suma de 29.317.207 pesetas, ascendiendo la totalidad de la deuda por los conceptos mencionados al importe de 152.260.960 pesetas que declaran reconocida, vencida y exigible». Luego se dice que determinada entidad mercantil, representada en la escritura por uno de los deudores, «ha convenido con el banco la formalización de un préstamo que en este acto se le concede por el banco de 8.000.000 pesetas que la parte prestataria recibe a su satisfacción». Y se termina diciendo que todos los comparecientes y la entidad mercantil «asumen de forma solidaria entre sí y con respecto al banco, renunciando a cualquier beneficio de orden, división y excisión, la total deuda resultante de la fijación de los saldos, de las operaciones financieras que fueron referidas, más el préstamo que por medio de la presente ha sido concedido por el banco a la entidad mercantil y que asciende a un importe total de 160.260.960 pesetas, que todos ellos, en virtud de esta asunción solidaria de deuda, reconocen adeudar al banco en concepto de capital». A continuación se establecen los pactos acerca de los intereses que la deuda generará y el modo en que se hará el pago de éstos y la devolución del capital para terminar constituyendo todos una hipoteca sobre varias fincas pertenecientes a todos ellos por diversos títulos.

El Registrador, al calificar, aprecia dos defectos y considera insubsanable el primero y subsanable el segundo. El primero consiste en estar indeterminada la obligación en garantía de cuyo cumplimiento se constituye la hipoteca, toda vez que la cantidad total garantizada por principal resulta de la suma de distintas obligaciones ya vencidas que tienen distinta causa y origen contractual y que continúan subsistentes junto con el préstamo que se formaliza por el documento. El segundo defecto consiste en que existe contraposición de intereses o autocontrato no dispensado expresamente por la sociedad en la actuación del representante de la sociedad en nombre propio y como Administrador de la sociedad.

2. El primer defecto no puede ser mantenido. Están perfectamente expresados el origen y la causa de diversas deudas que los comparecientes tienen contraídas con el banco. Estas deudas son todas anteriores al otorgamiento de la escritura con excepción de una, que nace en el mismo momento de otorgar. Resulta inequívoca, en la escritura, la voluntad de las partes de novar todas las deudas a las que se hace referencia para que se conviertan en una nueva y única deuda solidaria a la vez que se acuerda el modo en que la misma va a ser amortizada así como los intereses que entre tanto va a devengar, y para garantía de esta única nueva deuda, que se configura por voluntad de los otorgantes como solidaria respecto de todos los deudores, se constituye una hipoteca sobre varias fincas que son de su propiedad. No se trata pues, como afirma erróneamente el Registrador, de garantizar un saldo fruto de una mera reunión contable de varias deudas preexistentes, sino que se trata de una verdadera y propia novación extintiva de todas ellas, que pasan a convertirse en una sola, tal y como resulta evidente de las estipulaciones transcritas.

3. El segundo defecto, en cambio, debe ser mantenido. Uno de los intervinientes actúa en un doble concepto: En su propio nombre (como deudor e hipotecante de una finca de su propiedad) y en representación, como Administrador único, de una entidad mercantil (que también interviene como deudora y como hipotecante de otra finca de su propiedad). No existiría conflicto de intereses si entre la deuda de la persona física y la de la persona jurídica a quien aquélla representa no hubiera ninguna relación. Sin embargo, antes de constituir hipoteca sobre las fincas que a ambas pertenecen (además de sobre otras propiedad de otros intervinientes) lo que eran dos deudas pasan a convertirse, con respecto al acreedor, en una sola deuda solidaria, de forma que la finca perteneciente a la sociedad se hipoteca en garantía de una deuda que, en parte, es deuda personal de su Administrador, que el acreedor puede reclamar a la sociedad el pago de la totalidad de la deuda, incluyendo, por tanto, la parte de deuda de su Administrador (cfr. artículo 1.144 del Código Civil) y puede, en su caso, ejecutar la hipoteca sobre la finca de la entidad (cfr. artículos 119 a 122 de la Ley Hipotecaria) y satisfacerse el pago de la totalidad de su crédito hasta donde la misma responda (que en este caso es una cifra muy superior a la cuantía inicial de la deuda que la sociedad ha contraído con el acreedor, aunque esta sea cuestión que

no afecta a la argumentación). Al pactar el Administrador de la entidad en nombre de ésta y en nombre propio que ambas deudas (la suya y la de la sociedad) se conviertan en una sola deuda solidaria respecto del acreedor, está estableciendo una relación interna entre ambos deudores y poniendo en contacto ambos patrimonios desde el momento en que, en función de quién realice el pago, de a quién se lo reclame el acreedor o de qué finca sea en su caso ejecutada, uno de los dos deudores se convertirá en acreedor del otro sin necesidad de que haya mediado por cualquiera de las dos partes ninguna nueva declaración de voluntad. Constatada la puesta en contacto de ambos patrimonios (el de la persona representada y el del representante) y siendo como es innegable el conflicto de intereses, se hace necesario aplicar la doctrina que este centro directivo de forma reiterada ha venido elaborando en materia de autocontratación y confirmar, por consiguiente, el segundo defecto de la nota.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota del Registrador y confirmar el auto apelado en cuanto al primer defecto y confirmar la nota y revocar el auto apelado en cuanto al segundo.

Madrid, 21 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

**16298** *RESOLUCIÓN de 22 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 5 de mayo de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Murcia, don Antonio Yago Ortega, el «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», concedió un préstamo de determinada cantidad de dinero a don Manuel García Martín y doña Inmaculada Pérez Navarro, los cuales constituyen hipoteca sobre una finca urbana sita en dicha ciudad.

En la citada escritura se establecieron las siguientes cláusulas: 3.ª 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 8/1990 (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. 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. Tipo nominal por imposibilidad de aplicación de los índices de referencia anteriores... 6.ª «Intereses de demora. Cualquier débito vencido de la parte prestataria y no pagado al Banco