

entrada en vigor de la nueva Ley. Tal conclusión no puede sostenerse. Es cierto que pueden diferenciarse los supuestos de tácita reconducción y prórroga convencional tácita, tanto por su origen, presupuestos para que operen, como incluso por sus efectos, pero ambas difieren esencialmente del régimen de prórroga forzosa. En ésta existe una facultad legal atribuida potestativamente a una de las partes, el arrendatario, de imponer a la otra el mantenimiento de la relación arrendaticia una vez transcurrido el plazo pactado. Por el contrario, en los supuestos de tácita reconducción o prórroga convencional tácita, cualquiera de las partes puede, a través de los actos contrarios al juego de la presunción legal, o la declaración de voluntad expresa que enerve el juego de la tácita, provocar la extinción de la relación jurídica al vencer el plazo pactada o cualquiera de sus prórrogas, un efecto totalmente distinto del de la prórroga forzosa. Por otra parte no puede considerarse un contrato de arrendamiento sujeto a prórroga tácitamente convenida con un contrato de duración indefinida —contrario a la exigencia de determinación de su tiempo de duración ex artículo 1.543 del Código Civil— y cuya vigencia puede ser denunciada por una de las partes —contraviniendo así la prohibición del artículo 1.256 del mismo Código— sino como un contrato sujeto a renovaciones periódicas a falta de oposición a que las mismas tengan lugar. Y en esta situación de renovación contractual ha de entenderse que se encontraba el aquí contemplado a partir del 1 de enero de 1990, transcurrido el año de vigencia inicialmente pactado, y por tanto cuando entró en vigor la Ley de 24 de noviembre de 1994, a cuyo régimen quedó sujeto en lo relativo a cesión del contrato.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 14 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López—Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 29.

**16318** *RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Gasent Alonso, en representación de «Banque PSA Finance Holding, Sucursal en España», frente a la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir un contrato de préstamo de financiación a comprador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Gasent Alonso, en representación de «Banque PSA Finance Holding, Sucursal en España», frente a la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Navarra don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir un contrato de préstamo de financiación a comprador.

## Hechos

### I

Por contrato suscrito en Estella (Navarra), el 12 de mayo de 2000, en modelo aprobado por Resolución de esta Dirección General de 30 de noviembre de 1999, se concertó un contrato de financiación al comprador de determinado vehículo por parte de Banque PSA Finance. En él consta: Precio de compraventa (valor contado): 1.950.000 pesetas; desembolso inicial (en su caso): 200.000 pesetas; importe aplazado: Capital del préstamo: 1.750.000 pesetas; comisiones sobre el nominal del préstamo (incluidas en TAE), contado: 35.000 pesetas. Aplazado: —; Intereses por aplazamiento sesenta meses, al 10,251 por 100 nominal anual: 489.500 pesetas; Importe total del préstamo: 2.239.500 pesetas; Reconocimiento de deuda: El prestatario reconoce deber al financiador la cantidad de 2.239.500 pesetas, que se pagarán en .....

### II

Presentado dicho contrato en el Registro de Bienes Muebles de Navarra fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Venta a Plazos de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los

siguientes defectos: De la suma de las «comisiones cobradas», al del nominal, intereses y gastos, resulta la cantidad a consignar en el apartado «Importe Total del préstamo» (artículo 7.5 de la Ley 27/98, de 13 de julio y artículo 11.5.<sup>a</sup> Orden de 19 de julio de 1999). Pamplona, ocho de agosto de dos mil. El Registrador.» Sigue la firma.

### III

Don Enrique Gasent Alonso, en representación de la entidad financiadora, interpuso recurso de reposición frente a la calificación registral alegando: Que el artículo 7.5 de la Ley 28/1998 establece la obligación de incluir una relación del importe de los pagos para el reembolso del préstamo (plan o cuadro de amortización) incluyendo los intereses y gastos de demora; que la Orden de 19 de julio de 1999, en su artículo 11.5.1.d), exige que el contrato contenga especificado el capital del préstamo y limita la cuantía de este importe al coste de adquisición del bien; que en la misma letra se especifica qué elementos pueden formar parte del indicado coste de adquisición y entre ellos figuran «las comisiones derivadas de la apertura del préstamo», pero no exige que formen parte del «importe total del préstamo», pues pueden ser abonadas al contado y no financiadas; en definitiva, que lo que exigen las normas es que figuren en el contrato anotadas por separado y desglosados los importes que forman parte del coste de adquisición y las partidas sobre las que se pacta su financiación, por lo que el contrato está ajustado a Derecho.

### IV

El Registrador decidió desestimar el recurso con base en los siguientes fundamentos: Que el artículo 17 de la Ley de 17 de julio de 1965 equiparaba los conceptos de precio al contado y precio de la venta a plazos con los de nominal del préstamo y de importe total del mismo, resultante de los incrementos correspondientes; que una Circular de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1968 con referencia al concepto «importe total de la venta a plazos» —equivalente a «importe total del préstamo»— estableció que en dicho concepto había de ponerse la cantidad que resultase de sumar al desembolso inicial la parte aplazada del precio y los recargos, con la adición de la comisión de cobranza y primas de seguro, en su caso, y que ha sido doctrina reiterada (Resolución de 14 de julio de 1993, entre otras) que el importe de las comisiones había de sumarse al del nominal, intereses y gastos, en su caso, para obtener el importe total del préstamo, sin perjuicio de que, si son objeto de cobro al contado, no se incluya su importe en la cantidad que ha de reflejarse en el contrato como reconocimiento de deuda; que esta situación se mantiene en la Ley vigente, en concreto en las menciones que exigen los números 5 y 8 del artículo 7, por lo que el concepto «coste de adquisición» a que hace referencia el artículo 11.5.<sup>a</sup> de la Ordenanza se equipare al de «coste total del préstamo» y ambos deban incluir los gastos necesarios para formalizar la adquisición y las comisiones derivadas de la apertura del propio préstamo. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ordenanza del Registro elevó el expediente a este Centro.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7. 4, 5 y 8 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles de 13 de julio de 1998 y 11 y 15 de la Ordenanza para el Registro de tales ventas aprobada por Orden de 19 de julio de 1999.

1. La legislación especial de venta a plazos de bienes muebles ya fue en su día pionera en lo que a la protección de los consumidores se refiere, protección que se manifestaba en la exigencia, dentro de la libertad formal que proclamaba, de la inclusión en los contratos de una serie de menciones llamadas a informar al adquirente de forma detallada no sólo de las obligaciones de pago que asumía, sino también del real costo que la operación de aplazamiento del precio o financiación del mismo le suponían. Por ello el artículo 6.º de la Ley de 17 de julio de 1965 determinaba un contenido mínimo para los contratos en los que era necesario consignar, entre otras circunstancias, las relativas al importe total de la venta a plazos y el importe total del préstamo, en su caso; el precio de venta al contado; y los recargos que se impusiesen sobre el precio al contado o sobre el nominal del préstamo por razón del aplazamiento de pago.

Y en la misma línea se mantiene la vigente Ley de 13 de julio de 1998, cuyo artículo 7.º exige como circunstancias que obligatoriamente han de contener los contratos: «4. El precio de venta al contado. En los contratos de financiación constará el capital del préstamo; 5. Cuando se trate de operaciones con interés, fijo o variable, una relación del importe, el número y la periodicidad o fechas de los pagos que deba realizar el comprador

para el reembolso de los plazos o del crédito y del pago de los intereses y los demás gastos, así como el importe total de estos pagos cuando sea posible; 8. La relación de elementos que componen el coste total del crédito, con excepción de los relativos al incumplimiento de las obligaciones contractuales, especificando cuales se integran en el cálculo de la tasa anual equivalente.

Se trata, en definitiva, de lograr que en los contratos quede determinado el importe del capital prestado, la relación de elementos que han de añadirse a ese capital para integrar el total coste del crédito, y las cuotas o pagos periódicos que el comprador financiado ha de hacer para amortizar capital, intereses y demás gastos. La sanción ante su falta de expresión o la inexactitud de la misma la brinda el propio legislador en el artículo 8 de la Ley y así: La omisión de las exigidas bajo los números 4 y 5 del artículo anterior no imputables a la voluntad del prestatario, reducen la obligación de éste a pagar tan solo el capital del préstamo en las fechas convenidas; la inexactitud u omisión de los plazos, la no exigibilidad del pago hasta la finalización del contrato; y la omisión de la relación de elementos que integran el coste del número 8, la no exigibilidad de los omitidos.

2. Con este planteamiento es evidente que las comisiones exigidas por el concedente del crédito son un elemento a añadir para integrar el total coste de la operación para el prestatario y como tal habrán de constar en el contrato según dispone el ya citado artículo 7.8 de la Ley. Pero de ello no necesariamente se ha de llegar a la misma conclusión que el Registrador cuando entiende que aún en el caso de que ese gasto suplementario se satisfaga al contado ha de sumarse para obtener la cantidad que como importe total del préstamo ha de reflejarse en el contrato aunque, a continuación, haya de deducirse a la hora de consignar cual sea la suma por la que el prestatario se reconoce deudor, por cuanto: ni la Ley ni la Ordenanza para el Registro aprobada por Orden de 19 de julio de 1999, exigen que así se haga; la propia terminología de los modelos aprobados por esta Dirección General en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de dicha Ordenanza donde figuran «importe total del préstamo» (que no coste total del préstamo) y acto seguido el reconocimiento de deuda por una determinada cantidad conducen más bien a la solución contraria; en las instrucciones de los citados modelos no hay indicación a los interesados que les permita llegar a tan sutil conclusión; incluso en modelos aprobados el espacio para consignar otros gastos como comisiones aparece inmediatamente a continuación del destinado al importe total del préstamo, lo que difícilmente llevará a entender que ha de tenerse como sumando para integrar la cantidad inmediatamente anterior; y, por último, cuando el artículo 15 de la Ordenanza sujeta a calificación registral el cumplimiento de los requisitos que para los contratos inscribibles se establecen en la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y en la propia Ordenanza, no pueden entenderse comprendidas en ella exigencias tan dudosas que no resulten ser claramente requisitos del contrato necesariamente impuestos por aquellos cuerpos normativos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando la decisión del Registrador.

Madrid, 16 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil de Navarra.

**16319** *RESOLUCIÓN de 17 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5, don José María Cadenaba Coya, a inscribir una subrogación de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 5, don José María Cadenaba Coya, a inscribir una subrogación de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada el 6 de marzo de 1997 ante el Notario de Oviedo don Francisco Sapena Davo, como sustituto y para el protocolo de su

compañero de residencia don José Antonio Caicoya Cores, los cónyuges don P.P.S. y doña O.F.C. subrogaron a la Caja de Ahorros de Asturias, en la extensión y alcance que resulta del artículo 1.211 y concordantes del Código Civil, en un crédito garantizado con hipoteca del que aquéllos eran deudores frente «Herrero, Sociedad de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima», previo traslado a «Banco Herrero, Sociedad Anónima» de la oferta vinculante aceptada por los interesados sin que transcurridos siete días la entidad prestamista hubiera aportado certificación de la deuda pendiente y habiéndose negado a aceptar el pago de la cantidad presupuestada como adeudada, que la Caja de Ahorros de Asturias depositó en poder del Notario autorizante a disposición de la entidad acreedora.

Dicho crédito era uno de los cuarenta y dos en cuenta corriente que «Herrero, Sociedad de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima» había concedido inicialmente a «Huerta del Cortijo, Sociedad Anónima», «Riva del Cortijo, Sociedad Anónima» y «Promociones y Desarrollos Urbanos, Sociedad Anónima», el que es objeto de subrogación hasta el límite de diecisiete millones doscientas cincuenta mil pesetas, con destino a la construcción de diversas fincas, y cuyo régimen de disponibilidad quedó determinado en la correspondiente escritura, otorgada el 17 de julio de 1995, en función del grado de ejecución de las obras a financiar, si bien cumplidos treinta y seis meses desde la fecha del otorgamiento quedarían los límites de disponibilidad reducidos a las cantidades hasta entonces realmente dispuestas. Se fijó el plazo de vigencia del crédito en veinticinco años, con un plazo de carencia de tres años durante el cual no se devolvería capital, plazo que finalizaría automáticamente cuando se produjera la compraventa de la finca hipotecada con subrogación de los compradores en el crédito, momento a partir del cual se iría reduciendo mensualmente el límite de disponibilidad en porcentajes crecientes sin perjuicio de facultar al acreditado para hacer entregas en cualquier momento que reduciría el saldo deudor, quedando en tal caso reducido el límite de disponibilidad en igual cuantía a la del ingreso. Quedó garantizado con hipoteca el saldo resultante de la cuenta hasta el límite de veintiún millones seiscientos cuarenta y ocho mil setecientos cincuenta pesetas más otros tres millones doscientas cincuenta mil pesetas para costas y gastos. Por último, para el caso de transmisión de cualquiera de las fincas hipotecadas, la prestamista consintió la asunción por parte del adquirente o adquirentes del saldo deudor total que arrojase la correspondiente cuenta de crédito y que sería siempre igual a la cantidad dispuesta y no amortizada más los intereses y, en su caso, comisiones que se devengaren y demás adeudos que se hicieren por cualquier concepto en la misma, considerándose operada la subrogación no novatoria del respectivo crédito con dicho adquirente o adquirentes, siempre que resultasen cumplidas ciertas condiciones cuya falta supondría la subsistencia de la responsabilidad del primitivo deudor sin producirse subrogación alguna salvo consentimiento por escrito del acreedor.

Finalmente, por escritura otorgada el 30 de julio de 1996, los prestatarios iniciales vendieron a los cónyuges O.P.S. y O.F.C. la finca hipotecada por precio de veinte millones ciento cincuenta mil pesetas, del que quince millones quinientas mil pesetas, como saldo en aquel momento del crédito hipotecario garantizado por la misma las retuvo la parte compradora para pago de dicho crédito que asumió, subrogándose en la hipoteca y en la condición jurídica de acreditada liberando a la parte vendedora de toda responsabilidad derivada de dicho crédito.

##### II

Presentada copia de la escritura de subrogación en el Registro de la Propiedad número 5 de los de Oviedo, fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción porque la operación de subrogación de la presente escritura no se ajusta a los términos estrictos de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, ya que en el presente caso existe un contrato de cuenta corriente pactado entre el deudor y la entidad acreedora y la referida Ley únicamente prevé su aplicación a los préstamos. El defecto se estima insubsanable por lo que no se toma anotación preventiva de suspensión. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde su fecha (artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículo 112 de su Reglamento). Oviedo, 20 de febrero de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

##### III

Don Jesús María Alcalde Barrio, apoderado de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso en nombre de la misma recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: Que la norma contenida en el artículo 1.211 del Código Civil, aletargada hasta la promulgación de la Ley 2/1994, que se autoproclama desarrolladora del mismo, no ve recortado su ámbito