

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

de aplicación pues en modo alguno se establece así expresamente, y dicha norma permite la subrogación sin consentimiento del acreedor sin distinción entre la figura del préstamo y la del crédito, haciendo referencia tan sólo al deudor y la deuda a pagar, y todos sus requisitos, tomar dinero a préstamo, expresar el fin para el que se hace y constar en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada se han cumplido, por lo que se ha producido una novación modificativa por cambio de acreedor con subsistencia de la obligación; Que si el crédito en cuenta corriente es aquél en que el banco se obliga a poder a disposición del cliente, hasta el límite pactado y a medida de sus requerimientos, sumas de dinero o realizar otras prestaciones, en el que ahora se contempla resulta que hay un plazo de carencia —absurdo en los créditos en cuenta corriente— durante los que no se devolverá capital —lo que profundiza en el absurdo pues en el crédito puede que no llegue a disponerse hasta el límite concedido— con posibilidades de realizar entregas anticipadas —incoherente en las cuentas corrientes de crédito— quedando en tal caso reducido el límite de disponibilidad —circunstancia delirante si se trata de una cuenta corriente de crédito—, por lo que, sea cual sea el nombre que se le diera, tal figura crediticia es un préstamo porque la única actividad del deudor respecto de al crédito fue subrogarse en la deuda por el importe dispuesto por el promotor y nada más, pues las obligaciones de la entidad acreedora acabaron ahí, en esa subrogación, pues cualquier entrega hecha por el deudor reduce el límite del crédito sin devenir disponible en el futuro. Para el deudor, en definitiva, siempre fue un préstamo ya que sólo pudo subrogarse en las cantidades dispuestas por el promotor, que fueron inferiores al límite de disponibilidad; Que si la finalidad de la Ley 2/1994 era beneficiar a los deudores de la bajada de tipos de interés no cabe interpretarla restrictivamente y ha de hacerse extensiva a los créditos hipotecarios.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota: Que la Ley 2/1994 por su carácter especial y en cierto modo expropiatoria, exige una interpretación si no restringida dada la bondad de los fines que persigue, tampoco extensiva, sino rigurosa y estricta, evitando su aplicación a supuestos no previstos en ella, a fin de no perjudicar no sólo al primer acreedor, sino también a terceros que hayan inscrito su derecho en el periodo intermedio hasta la subrogación que si bien no lo serán en cuanto exista una mejora de las condiciones del tipo de interés del préstamo a subrogar, si pueden verse afectados si cambia la clase de hipoteca; Que dicha Ley, tanto en su Exposición de Motivos como en su articulado se refiere siempre a préstamos hipotecarios, y permite tan sólo una mejora en las condiciones del tipo de interés, no así cualquier otra modificación de las circunstancias del préstamo hipotecario, con lo que excluye que como consecuencia de la subrogación se transforme un préstamo en un contrato de cuenta corriente o a la inversa; Que pese a los intentos del recurrente de asimilar el crédito garantizado a un préstamo, estamos en presencia de un crédito en cuenta corriente, así denominado por las partes y como tal inscrito, vinculado a una concreta cuenta no susceptible de trasladarse a otra y mucho menos si es distinta la entidad acreedora sin que medie una cesión de contrato; Que las figuras contractuales del préstamo simple y el crédito en cuenta corriente por más que participen de la misma finalidad son distintas tal como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1989, con referencia precisamente a la subrogación prevista en el artículo 1.211 del Código Civil, siendo de tener en cuenta la doctrina de la Resolución de 23 de diciembre de 1987, posteriormente reiterada, sobre la diferencia entre la mera reunión contable de diversas partidas de crédito y la cuenta bancaria como instrumento contable de una relación contractual, de suerte que, de practicarse la inscripción pretendida, se habría operado una transformación de la operación inicialmente convenida, de apertura de crédito en cuenta corriente, en otra de préstamo simple; Que son distintas las consecuencias registrales de la inscripción de una hipoteca según sea en garantía de un préstamo, que como operación cerrada supone la entrega del capital que hay obligación de devolver, o en garantía de un crédito en cuenta corriente, operación abierta en la que el prestamista se obliga a mantener la disponibilidad del mismo durante cierto plazo, disponibilidad de la que el acreditado puede hacer uso o no y en la cantidad que desee, de suerte que, mientras en la primera todos los elementos de la obligación garantizada están determinados en el Registro, en la segunda su determinación ha de hacerse fuera de él; Siendo distintas una y otra hipoteca, la Ley especial no permite su modificación si no es con acuerdo de todos los interesados, y sin que la expedición de la certificación acreditativa del débito, ni en ingreso realizado para su pago al amparo de la misma Ley puedan considerarse como prestación del consentimiento del primitivo acreedor para tal fin, en cuanto

supone una novación total y plena de la primitiva por la nueva; En cuanto al argumento del recurrente de que con esa configuración de los préstamos bajo la forma de crédito en cuenta corriente se comete fraude a la Ley especial, es de señalar que existiendo como existían y era habituales antes de promulgarse la misma, no fueron tomados en cuenta por el legislador, con lo que tan sólo cabe para ellos el mecanismo ordinario de la cesión del contrato, conforme a los requisitos de los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil, contrato distinto de la subrogación prevista en la Ley 2/1994, sin que quepa admitir la referencia del mismo recurrente a la cooperación del Registrador en dicho fraude pues la existencia o no del mismo escapa a su función calificadora; Y finalmente, que pese a las imprecisiones contenidas en la escritura de compraventa de la finca, con sus referencias al «préstamo, capital vivo o subrogación en la obligación garantizada» que el Registro ha recogido por imperativo de lo dispuesto en el artículo 51.6^º del Reglamento Hipotecario, lo que en realidad existe no es una subrogación sino una «sumisión» en la misma en los términos que figuraba inscrita y que claramente constataban que era una hipoteca en garantía de cuenta corriente.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias resolvió desestimar el recurso confirmando todos los extremos de la nota recurrida aceptando en cuanto a ellos los argumentos del Registrador.

VI

El recurrente apeló el Auto que desestimara su recurso y reiteró sus argumentos en el sentido de que el crédito subrogado no puede considerarse como un crédito en cuenta corriente sino como un préstamo con disposición en varios actos; la existencia de fraude a la finalidad de la Ley 2/1994, la aplicación extensiva de que ésta debe ser objeto; la innecesidad de consentimiento del primitivo acreedor una vez que lo prestó para la asunción de la deuda por los compradores en cuanto al saldo deudor total que arrojase la correspondiente cuenta, limitado a la cantidad dispuesta y no amortizada; que en todo caso la hipoteca, en cuanto garantiza unos intereses variables, ya es de por sí una hipoteca de máximo conforme a la doctrina de este Centro Directivo y, por último, que no existen razones para diferenciar la responsabilidad hipotecaria por principal e intereses, dada la autonomía de la voluntad para fijar éstos dentro de los límites legales, diferenciación por otra parte resultante de comparar el límite de disponibilidad pactado y el máximo total garantizado con la hipoteca.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 1, 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y los artículos 3, 1.211 y 1.753 y siguientes del Código Civil; 12, 143 y 144 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 16 de junio y 13 de julio de 1999 y 18 de junio de 2001.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de hacer uso del derecho regulado en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogar a una nueva entidad financiera en la titularidad de los préstamos hipotecarios, en el caso de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria.

2. El supuesto de hecho planteado es inicialmente análogo al que abordara la Resolución de 18 de junio del corriente año. Se decía en ella que la finalidad declarada en la Exposición de Motivos de aquella Ley, el permitir beneficiarse de la bajada de los tipos de interés a los prestatarios que tenían concertados sus préstamos con anterioridad, unida a su carácter excepcional en cuanto impone al titular de un crédito su transmisión forzosa, han de conducir a una interpretación estricta que huya tanto del criterio extensivo a que conduciría su finalidad, como del restrictivo que aconsejaría su especialidad. Y en esa línea entendió que, dentro del concepto «préstamo hipotecario» contenido en el artículo 1.º de la citada Ley, cabía no sólo aquellos que se adecuasen al régimen del contrato de préstamo regulado en los artículos 1.753 a 1.757 del Código Civil y 311 y siguientes del Código de Comercio, sino todos aquellos otros que partiendo de otra configuración, fuesen contratos consensuales de préstamo futuro, incluso aperturas de crédito que desembocasen posteriormente en una situación asimilable al préstamo como relación jurídica unilateral, de suerte que si la interpretación del régimen legal de subrogación en los préstamos hipotecarios ha de hacerse atendiendo fundamentalmente a su espíritu y finalidad, tal como impone el artículo 3 del Código Civil, hay que llegar a la conclusión de que cabe su aplicación a esas situaciones que han devenido perfectamente equiparables a un préstamo hipotecario.

3. Ahora bien, el caso ahora planteado difiere del entonces resuelto. En ambos el banco abría a un promotor inmobiliario una serie de créditos,

destinados a financiar la construcción de otras tantas viviendas, de los que aquél podría ir disponiendo en función del grado de desarrollo de las obras, e igualmente en ambos se convino que llegado el mes treinta y seis desde la fecha del otorgamiento, o antes si se producía la venta de la finca hipotecada con subrogación del adquirente, el límite de disponibilidad se reduciría a las cantidades hasta entonces dispuestas, cuyo importe habría de amortizarse en un plazo no prorrogable de veinte años, con rebajas mensuales del límite de disponibilidad conforme a un cuadro que incrementa progresivamente la cuantía de las reducciones, lo que indirectamente determina el importe de las cuotas de amortización. Pero mientras que en el primero a la hora de formalizar la venta de la finca hipotecada con fijación de la suma debida y asunción de la deuda por los compradores intervenía el acreedor, de suerte que consentía tanto la concreción de la deuda como su asunción, y todo ello tenía el correspondiente reflejo registral con el alcance que resulta de los artículos 143 y 144 de la Ley Hipotecaria, en el ahora planteado la concreción y asunción de deuda se han convenido sin intervención del acreedor.

Al no resultar por tanto de los asientos del Registro que se haya producido aquella conversión del crédito en cuenta corriente, como relación jurídica compleja con obligaciones por ambas partes, en una relación jurídica unilateral de deuda por el saldo que arroja la correspondiente cuenta al finalizar el periodo de disponibilidad, pues pactado que tal evento tendría lugar bien por la asunción de la deuda existente al tiempo de la transmisión de la finca en las condiciones pactadas, bien a los treinta y seis meses desde la formalización del contrato, falta la constancia de que la asunción de deuda ha tenido lugar en aquellos términos y el plazo previsto no había transcurrido cuando se pretende la subrogación cuya inscripción se ha rechazado, ha de confirmarse la resolución apelada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el auto apelado.

Madrid, 17 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

16320 *RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Mariano Teijeira Rodríguez, en nombre y representación de «GMAC España Sociedad Anónima de Financiación, EFC», frente a la negativa de la Registradora de Venta a Plazos de Santander doña Emilia Tapia Izquierdo a prorrogar una inscripción de reserva de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Mariano Teijeira Rodríguez, en nombre y representación de «GMAC España Sociedad Anónima» de Financiación, EFC», frente a la negativa de la Registradora de Venta a Plazos de Santander doña Emilia Tapia Izquierdo a prorrogar una inscripción de reserva de dominio.

Hechos

I

Por acta que autorizó el Notario de Santander don Fernando Arroyo del Corral el 21 de enero de 1999, a requerimiento de «GMAC España, Sociedad Anónima de Financiación», se solicitaba la prórroga de la reserva de dominio inscrita a favor de la requiriente en el Registro de Venta a Plazos de Santander, de conformidad con lo previsto en la letra a) del artículo 24 de la Orden de 15 de noviembre de 1982, incorporando al acta copia del contrato de financiación del que derivaba la reserva de dominio, así como certificado bancario acreditativo del impago de recibos a cargo del comprador financiado por aquel contrato.

II

Presentada copia del acta en el Registro de Venta a Plazos de Santander, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la prórroga solicitada en el precedente documento, ya que la certificación expedida por don Miguel Ángel Hernández Bazo, como apoderado de «Banco de Santander, Sociedad Anónima» (cuya representación no acredita) no es prueba del

impago de los plazos del contrato de venta a plazos a que se refiere el Acta adjunta, como exige el artículo 24, letra a) de la Ordenanza de 15 de noviembre de 1982. Santander, a 29 de enero de 1999. La Registradora. Sigue la firma.»

III

Don Mariano Teijeira Rodríguez, en representación de «GMAC España, Sociedad Anónima de Financiación EFC», interpuso recurso de reposición contra la anterior calificación aportando nueva certificación, que se incorpora a un acta notarial, expedida por el Banco de Santander subsanando los defectos advertidos, y alegó: 1. Que el artículo 23 de la Ordenanza establece que la acreditación se realiza por acta notarial, es decir que conste en documento público para que pueda tener acceso al Registro, pero en ningún caso limita o restringe las formas de acreditar el impago de los plazos del contrato de venta a plazos. 2. Que con la aprobación de la nueva Ley de Venta a Plazos de 1998 se refuerzan los efectos del Registro. 3. Que de no accederse a la reforma, se entiende formalizado el recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Inmuebles.

IV

La Registradora mercantil y de Venta a Plazos de Bienes Muebles de Cantabria decidió mantener la nota de calificación y elevar el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado conforme a lo solicitado, e informó: Que se mantiene la misma calificación, ya que el artículo 24, 2.º párrafo, letra a) de la Ordenanza de 15 de noviembre de 1982 exige para que la prórroga de un contrato pueda ser inscrita, que el impago de dos o más plazos o el último, se acredite mediante acta notarial y no mediante una certificación bancaria, la cual se incorpora a un acta de referencia en la que el Notario se limita a incorporar el contrato de financiación. Que se considera que el acta notarial a que se está refiriendo la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos, es un acta que acredita el impago, es decir en la que el Notario da fe de que el deudor no paga. Que sirve de interpretación la nueva Ley de Ventas a Plazos de 13 de julio de 1998 en lo que dice su artículo 16, número 2, letra a). Que además una certificación bancaria se refiere a un determinado contrato de financiación; el impago puede tener su origen en otras posibles relaciones comerciales existentes entre acreedor y deudor.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23 y 24 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos aprobada por Orden del Ministerio de Justicia de 15 de noviembre de 1982.

1. Los artículos 23 y 24 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos aprobada por Orden del Ministerio de Justicia de 15 de noviembre de 1982, partiendo de la base de que el objeto de la publicidad registral era las garantías del pago del precio aplazado de las ventas o el reembolso del préstamo que las financiase —reservas de dominio y prohibiciones de disponer sobre los bienes— en la medida en que se pretendiese hacerlas efectivas frente a terceros conforme establecía el artículo 23 de la Ley 50/1965, de 17 de julio, y lógicamente las mismas se extinguían al tiempo en que se hacía efectivo el pago garantizado, establecieron como causa ordinaria de extinción de los asientos su caducidad. Por ello fijaron como plazo para la misma, con cancelación de los asientos de oficio, el de un año a contar desde que hubiera vencido el último plazo de pago según el contrato inscrito o el que excepcionalmente hubieran fijado los Tribunales para hacerlo en los casos previstos en el artículo 13 de la misma Ley.

No obstante, para evitar el riesgo que suponía esa caducidad automática ante la eventualidad de que el obligado al pago no atendiese al mismo en las fechas convenidas, admitió dos supuestos de prórroga de las inscripciones, uno para cuando se acreditase la existencia de litigio hasta que recayese resolución judicial firme, y el otro, aun sin necesidad de promover acción judicial alguna, por plazo de dos años desde que se hiciera constar en el Registro, «mediante acta notarial que los acredite,» el impago de dos o más plazos, o del último.

2. La simplicidad formal era la tónica en la Ordenanza reguladora del funcionamiento del registro, al punto de que, al margen de aquellos supuestos en que lo inscribible o anotable fuera una resolución judicial, es éste de la prórroga de los asientos el único en que se exigía un documento