

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 Tejeira 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 Tejeira 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 Tejeira 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

público para practicar la inscripción, en concreto un acta notarial en cuanto llamada a recoger no una declaración de voluntad o un consentimiento, sino a reflejar un hecho, el impago. Resulta evidente que la acreditación de tal hecho ha de ser distinta según cual haya sido el medio a través del cual se haya instrumentalizado los pagos. Si, como ocurría en el presente caso, resulta del contrato que aquél había de hacerse mediante su domiciliación en determinada cuenta bancaria nada tiene de extraño que la entidad de financiación enviase los recibos, de ese y otros clientes, a través de soportes magnéticos u otros procedimientos electrónicos a su Banco, el cual, por procedimientos similares, los giraría a las entidades donde estuvieran domiciliados los pagos para su cargo en las cuentas a tal fin señaladas, de suerte que la inexistencia de fondos en ellas para atenderlos daría lugar a una comunicación a través de las mismas técnicas al Banco remitente que procedería a adeudar su importe en la cuenta del cliente emisor de los recibos. Ante esta operativa no puede rechazarse el utilizado como medio idóneo para acreditar el impago a los efectos que se perseguían, la prórroga de la vigencia del asiento registral. La certificación del banco a través del que operaba el emisor acredita que no fueron pagados unos recibos emitidos a cargo del deudor, por importes y fechas de vencimiento coincidentes con los que figuraban en el contrato, por lo que el acta notarial que la incorpora cumple las exigencias del artículo 24 a) de la citada Ordenanza.

No puede olvidarse, por último, que puestos a ponderar los intereses en juego siempre sería más arriesgado el dejar caducar el asiento, con pérdida para el financiador de la posibilidad de oponer su garantía frente a terceros, que prorrogar su vigencia por un plazo máximo de dos años sin con ello provocar pérdida de derecho alguno para el adquirente que, a lo sumo, podría sufrir los perjuicios derivados de un retraso en la adquisición de la libre disposición sobre el bien que en cualquier caso le legitimaría para exigir los daños y perjuicios que indebidamente le hubiera causado aquella prórroga frente al responsable que estaría perfectamente identificado.

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

Madrid, 18 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil de Santander.

**16321** *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana María Coll, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana María Coll, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación de la recurrente.

## Hechos

### I

El 31 de diciembre de 1997, ante la Notario de Lloret de Mar, doña M.J.B.G., doña A.M.C.V., otorgó, en concepto de acreedora junto con otra persona, escritura de préstamo hipotecario en la que se estipulaba que «doña A. M.C.V., concede en este acto a T.R., S.L., un préstamo por la cantidad de 12.900.000 pesetas. Dicha cantidad devengará intereses, a razón del ocho por ciento anual, esto es la cantidad de 1.032.000 pesetas que se satisfacen en este acto. En consecuencia, la parte prestataria recibe en este acto de la prestamista un cheque bancario por un importe de 10.000.000 de pesetas declarando haber recibido con anterioridad a este acto la cantidad de 1.868.000 pesetas en efectivo metálico. La parte prestataria se obliga a devolver la suma prestada en el plazo de un año, a contar desde el día de hoy».

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar, fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el documento que antecede se devuelve al presentante por observarse los siguientes defectos: 1.º) Constituirse hipoteca a favor de un crédito accesorio de

intereses que ya ha sido satisfecho, lo que es contrario al artículo 1.157 y 1.857 del Código Civil en relación con el 114 de la Ley Hipotecaria. 2.º) Garantizarse en el pacto decimocuarto una cantidad conjunta de capital e intereses, lo que es contrario al principio de especialidad. 3.º) Tal como está redactado el documento entraña pacto de anatocismo lo que es contrario a la doctrina de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras las de 29 de julio de 1997. Son los defectos insubsanables y no procede anotación preventiva. Sin perjuicio del derecho de las partes a contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, contra esta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña por el procedimiento regulado en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario en el término de cuatro meses. Lloret de Mar, 1 de abril de 1998. El Registrador de la Propiedad». Firma ilegible.

### III

Doña Ana María Coll Vall interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que el Registrador funda su denegación en circunstancias que no tienen lugar en la escritura denegada, ni el presente contrato incurre en los defectos que incorrectamente le achaca, todos resultantes de una errónea lectura realizada por el Registrador, que confunde la suma conjunta o garantía conjunta de capital e intereses, que constituye el anatocismo, con la forma de pago de los intereses vencidos anticipadamente, que es lo que efectivamente ocurre en dicha escritura. 2.º Que por el préstamo la parte prestamista debe entregar a la prestataria 12.900.000 pesetas, y dicha obligación puede cumplirse aumentando el activo del prestatario o disminuyendo su pasivo. Ambas son formas de pago y ambas son utilizadas en el contrato objeto de recurso. 3.º Que, acordado el contrato de préstamo, la situación económica de prestamista y prestatario es la siguiente: a) Prestamista debe de entregar a prestatario 12.900.000 pesetas (intereses devengados); b) Prestatario debe entregar a prestamista 1.422.000 pesetas (intereses devengados). En esta situación cabe dos posibilidades, que el prestamista entregue al prestatario 12.900.000 pesetas, y éste a su vez proceda a pagarle los intereses devengados y vencidos; o bien que el prestamista pague directamente por cuenta del prestatario el importe de dicha deuda, compensando ambos importes y entregue al prestatario la diferencia. Ambas posibilidades son igualmente válidas y eficaces, y mediante ambas se entrega la totalidad del importe del préstamo. 4.º Que no hay en el contrato sino el pago por compensación de los intereses del propio préstamo, cuyo devengo es anticipado, por lo que al entregar el prestamista el importe del préstamo surge una deuda vencida a cargo del prestatario, y a favor del prestamista, consistente en el importe de dichos intereses. Podría también aquí el prestamista entregar el importe del préstamo y el prestatario abonar el importe de los intereses con dinero no proveniente del préstamo, pero ambas partes prefieren compensar uno y otro importe, y con ello el prestatario paga los intereses recibiendo de menos su importe a cargo del préstamo. Por ello, los intereses no están garantizados con la hipoteca, puesto que ya están pagados. 5.º Que todos los defectos achacados por el Registrador provienen del error por él cometido, como se ha argumentado, y ello se manifiesta en cada uno de los defectos: No existe cláusula alguna que garantice los intereses devengados y pagados, sino sólo el capital y los eventuales intereses de demora, más costas. El concepto de capital sólo engloba al capital, y no a los intereses, que no se capitalizan. No se garantizan conjuntamente capital e intereses, sino sólo capital, con parte de cuyo importe el prestatario paga los intereses devengados, que no se garantizan ni conjuntamente con el capital, ni separadamente. Basta la lectura de la resolución citada por el Registrador en su nota para comprobar que no existe anatocismo en la presente escritura, sino pago por compensación.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó: 1.º Que se ha de situar el contrato jurídicamente en su justo punto, que no es otro que ser un contrato mercantil, pues uno de los contratantes es un comerciante, la prestataria, lo que le da al préstamo el carácter de mercantil según el artículo 311 del Código de Comercio. 2.º Que los contratantes pueden capitalizar los intereses líquidos y no satisfechos que, como aumento, de capital pueden devengar nuevos intereses (artículo 317 del Código de Comercio), pero requiere pacto expreso, que por otra parte carece de trascendencia frente a tercero, como tiene reconocido numerosísimas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por lo que las hipotecas que lo contienen adolecen de defecto insubsanable. De hecho, el prestamista, en la escritura calificada ha prestado el capital y los intereses. Sumando ambos conceptos y aplicándoles el 8 % de rédito