

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

ha capitalizado los intereses y ha obtenido intereses de los intereses, pero no de intereses vencidos y no satisfechos, sino por el contrario de intereses ya satisfechos. 3.º Que el propio recurrente considera la existencia de dos préstamos distintos, uno de 11.868.000 pesetas y otro de 1.032.000 pesetas que no tiene más regulación en la escritura que la simple mención de su existencia y que es compensado con la obligación de pago de intereses del primero. Pero olvida que no son dos préstamos distintos, sino uno solo, pues existe una sola causa del negocio jurídico y no puede tener lugar la compensación de una parte de una deuda con otra parte de sí misma, pues en ese caso no se puede producir el efecto extintivo o modificativo de la novación que requiere la existencia de dos deudas distintas y diferenciadas, líquidas y exigibles (artículos 1.195 y siguientes del Código Civil).

## V

La Notario autorizante informó: Que la escritura se considera conforme a derecho porque el modo de satisfacer los intereses no es otro que el de compensar una deuda vencida y exigible del prestatario y, por tanto, lo que hace la parte prestamista es deducir de la entrega del principal acordado los intereses correspondientes, pero todo ello no significa que la parte prestataria no esté recibiendo en definitiva la totalidad del principal del préstamo y en la cláusula donde expresamos la responsabilidad hipotecaria no se hace alusión a los intereses ordinarios porque ya están pagados y por tanto no es necesario garantizarlos.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota del Registrador por considerar que la suma de 1.032.000 pesetas que la prestamista retiene para pago anticipado de intereses no puede ser considerada como capital entregado, al menos al efecto de calcular sobre ella los intereses, porque ya en sí es interés y no capital. Contra lo anterior en absoluto puede invocarse el instituto de la compensación por lo que los otorgamientos primero y decimocuarto de la escritura son contradictorios e incompatibles con la claridad y precisión de conceptos jurídicos que han de tener los asientos registrales.

## VII

La recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus primeras alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.157, 1.255, 1.614, 1.753 a 1.757, 1.806 y 1.857 del Código Civil, 114 de la Ley Hipotecaria, artículos 1 a 3 de la Ley de 23 de julio de 1908, de Represión de la Usura y la Resolución de 22 de mayo de 2001.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una hipoteca en garantía de préstamo que se concierta del siguiente modo: se dice que se concede un préstamo de 12.900.000 pesetas; a continuación se pacta un interés anual del 8 por 100, esto es, 1.032.000 pesetas que se dice se satisfacen en ese acto; se afirma que se entrega a la prestataria un cheque bancario por importe de 10.000.000 de pesetas y ésta declara además haber recibido con anterioridad 1.868.000 pesetas en efectivo; se pacta el plazo de un año para la devolución de la cantidad prestada; se pacta asimismo un interés de demora del 20 por 100 para el caso de que el principal no sea devuelto y se constituye hipoteca en garantía de la devolución del principal (12.900.000 pesetas), de tres años de intereses de demora al 20 por 100 y de 3.000.000 de pesetas en concepto de costas y gastos.

El Registrador no practica la inscripción solicitada por hallar en la escritura los siguientes defectos subsanables: 1.º Constituirse la hipoteca a favor de un crédito accesorio de intereses que ya ha sido satisfecho, lo que es contrario al artículo 1157 y 1857 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 y 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, la de 29 de julio de 1997.

2. En la escritura calificada se presta una determinada cantidad de dinero de la que se dice que una parte ya ha sido recibida por la prestataria, otra la recibe en el acto y una última parte se corresponde con los intereses

pactados que la prestamista descuenta, con el consentimiento de la prestataria, de la cantidad a entregar. El Registrador funda su calificación en el presupuesto de que la cantidad prestada no es la que se dice, sino tan sólo la efectivamente entregada y que, por tanto, la cantidad que se obliga a devolver la prestataria no es sólo el capital del préstamo, sino también los intereses y por eso entiende que, cuando se garantiza con una sola cifra de responsabilidad lo que la prestataria tiene que pagar, lo que se está garantizando es el pago de una cantidad conjunta que integra capital e intereses.

Es necesario examinar, como cuestión previa, pues, si la premisa de la que parte el Registrador es correcta. Admitida la posibilidad (cfr. artículo 1.755 del Código Civil) de que el préstamo devenga interés, no hay razón para rechazar el pacto de devengo al inicio del período considerado (cfr. artículos 1.255, 1.614 y 1.806 del Código Civil). Y si este pacto acerca de la forma en que han de pagarse los intereses ha de considerarse válido, ningún inconveniente puede haber en que sea el mismo acreedor el que, al realizar la entrega del capital prestado, descuenta previamente, de acuerdo con el deudor, la cantidad que corresponde a los intereses.

3. Partiendo de esta premisa, carece de fundamento, por tanto, la pretensión de considerar que parte de la cantidad que haya de abonarse al vencimiento del préstamo sean intereses remuneratorios; y más infundado aún es apreciar la existencia de una cobertura hipotecaria de intereses remuneratorios, ya separada, ya englobada en la del capital, donde los otorgantes han establecido de manera inequívoca una exclusiva cobertura por el principal y hasta una cifra que coincida exactamente con lo adeudado por tal concepto. Por iguales motivos, debe rechazarse el defecto tercero, máxime si se tiene en cuenta que respecto de los intereses de demora se prevé únicamente que, en caso de demora en el pago del capital, la parte deudora abonará a la parte acreedora el interés del 20% hasta el momento del reembolso del crédito, pagadero por mensualidades vencidas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 19 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 de Cataluña.

**16322** *RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alcantarilla, don Juan Gómez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 6, don Rafael A. Rivas Torralba, a inscribir una escritura de aportación de bienes a la sociedad de gananciales, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alcantarilla, don Juan Gómez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 6, don Rafael A. Rivas Torralba, a inscribir una escritura de aportación de bienes a la sociedad de gananciales, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

## I

Por escritura otorgada el 19 de octubre de 1996, ante el Notario de Alcantarilla, don Juan Gómez Martínez, don F.H.M. aportó a su sociedad de gananciales existente con su esposa doña A.L.L., una finca rústica (registral 77.477 del Registro de la Propiedad de Murcia, número 6) privativa del marido por haberla adquirido éste por legado de su padre don J.H.A.

En dicha escritura se estipuló, entre otras, lo siguiente: « don F.H.M. aporta a su sociedad de gananciales el pleno dominio de la finca descrita anteriormente en esta escritura con derecho a su reembolso económico con valoración actualizada al tiempo de la disolución».

## II

Presentado la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número 6 de Murcia, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento el doce del corriente mes bajo el asiento número 234 del Diario 19, y solicitado por la presentante que se extienda nota de calificación, se deniega la inscripción solicitada, por cuanto: Para que se produzca transferencia de bienes desde el patrimonio privativo de cualquiera de los cónyuges al patrimonio ganancial se requiere la existencia