

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 concierne 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

de un negocio cuya causa y régimen jurídico resulte con precisión y claridad del documento presentado a inscripción (Resolución de 25 de septiembre de 1990), expresando debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación y, especialmente, su causa, (Resolución de 28 de mayo de 1996), exigencia esta imprescindible, tanto para el adecuado cumplimiento de la función calificadora, como para la expresión de las circunstancias de aquél en el Registro (Resolución de 7 de octubre de 1992) y para la debida determinación de la protección que el sistema dispensa en función de la onerosidad o gratuidad de la causa (Resolución de 11 de junio de 1993 y 28 de mayo de 1996). Tal exigencia no puede considerarse cumplida con las manifestaciones contenidas en el documento calificado. No procede extender anotación de suspensión. Contra la anterior calificación puede interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos previstos en los artículos 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Murcia a 18 de noviembre de 1996. El Registrador». Firma ilegible.

Presentada de nuevo la misma escritura, por haber transcurrido el plazo para recurrir, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado de nuevo el precedente documento el 2 de julio último, bajo el asiento 501 del Diario por la presentante e interesada, doña Antonia L.L., que se extiende nota de calificación, se deniega nuevamente la inscripción interesada por los motivos que constan en la precedente nota que se da aquí por reproducida. Contra la presente nota puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por los trámites previstos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Murcia a 6 de agosto de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

El Notario autorizante de dicha escritura, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que parece que el Registrador exige que la traslación tenga lugar en un negocio cuyo régimen resulte con claridad, siendo innecesario, primero, porque los negocios jurídicos atípicos están reconocidos en nuestro derecho (artículos 1.254 y 1.255 del Código Civil) y segundo porque el contrato de aportación a la sociedad conyugal no es atípico porque a él se refiere indirectamente el artículo 1.323 del Código Civil y el artículo 45 del Texto refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y Resolución de 11 de junio de 1993. Que parece que el Registrador cree que no se han expresado los elementos constitutivos del negocio jurídico (artículo 1.261 del Código Civil) cuando figuran perfectamente señalados en la escritura. Que parece que el Registrador no ha podido apreciar al onerosidad o gratuidad de la causa, habiéndose expresado que el negocio es oneroso, pues la aportación se hace contra un derecho de reembolso económico con valoración actualizada al tiempo de la disolución de su sociedad de gananciales. Que parece que el Registrador dice que el negocio no tiene causa, cuando la existencia de la causa de un negocio, en nuestro derecho, no debe expresarse, y se presume que es lícita y existe (artículo 1.277 del Código Civil), no obstante el siguiendo la doctrina de la Dirección General se ha plasmado en la escritura que la existencia de contraprestaciones recíprocas es la causa de este negocio jurídico oneroso. (Resoluciones de fecha 25 de septiembre de 1990, 7 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993 en la que se citan otras resoluciones y 28 de mayo de 1996).

#### IV

El Registrador en un extenso informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que como punto de partida se señala el contenido de las Resoluciones de 10 de marzo y 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993 y 28 de mayo de 1996, en las que se establecen unas premisas de carácter general de modo que la cuestión no queda resuelta por aplicación automática de estas ideas generales. Que el defecto apreciado es único, falta de precisión y claridad en cuanto a la causa y régimen jurídico del negocio celebrado. Que parece que estamos ante «un negocio de aportación», y si éste es el negocio jurídico ¿es su régimen y su naturaleza jurídica?. Que en cuanto a la causa la obligación de reembolso es una obligación impuesta por la ley, no una obligación contractual, no estamos ante la obligación de reembolsar establecida en el artículo 1.358 del Código Civil, pues esta norma contempla la posibilidad de que un bien determinado tenga carácter privativo a pesar de que la contraprestación satisfecha tenga carácter

ganancial o viceversa. Que estamos ante un contrato bilateral con contraprestaciones recíprocas en el que la obligación de reembolsar es renunciable (artículo 1.358 del Código Civil). Que si se trata de un contrato de cambio de una cosa por una cantidad de dinero estaríamos ante un contrato de compraventa y si se pacta que la suma de dinero será entregada en un momento posterior a la celebración estaremos ante una compraventa con precio aplazado. Que resulta incongruente, por exigencia del principio de determinación, permitir el acceso al Registro de un negocio cuyo régimen jurídico resulta desconocido no sólo para los terceros sino incluso por los propios contratantes.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia confirmó la nota del Registrador fundándose en sus alegaciones.

#### VI

El Notario autorizante de la escritura apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en un amplio informe en sus alegaciones iniciales.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.255, 1.261, 1.274, 1.323 y 1.358 del Código Civil; resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de junio de 1993, 10 de mayo de 1989, 14 de abril de 1989, 7 y 2 de octubre de 1992, 30 de diciembre de 1999 y 8 de mayo de 2000:

1. En escritura pública otorgada por ambos cónyuges, el marido aporta a su sociedad de gananciales una finca que había adquirido por legado en la herencia de su padre, llevándolo a efecto mediante la siguiente estipulación: «Don .....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». El Registrador deniega la inscripción de la escritura porque a su juicio no se está ante un negocio cuya causa y régimen jurídico resulte con precisión y claridad, ni se expresan debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación y especialmente su causa, exigencia imprescindible.

2. El defecto debe ser revocado. Es doctrina ya reiterada de este centro Directivo que en nuestro derecho son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre cónyuges -por ende entre sus patrimonios privativos y consorciales- siempre que aquellos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto, entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente, o de comunicación de bienes como categoría autónoma con sus propios elementos y características, regido por las estipulaciones de los contratantes dentro de los límites legales, siempre que se precisen debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación realizado, lo que se cumple plenamente en este supuesto: Se da el consentimiento de ambas partes, se delimita el objeto, pleno dominio sobre la finca y la onerosidad de la causa que lo impulsa pues la sociedad de gananciales adquiere contra el reembolso del valor actualizado del bien al tiempo de su disolución, mención suficiente para que pueda cumplir esta última exigencia y para que el negocio pueda ser inscrito,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota de calificación.

Madrid, 21 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 la Región de Murcia.

**16323** RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la comunidad de propietarios del edificio de Vía Augusta, número 185 y calle Amigo 78-80, de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 6, don Pedro Ávila Navarro a inscribir una escritura de protocolización del Reglamento Interno de funcionamiento de comunidad de propietarios, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Monne Delhogue, como Presidente de la comunidad de propietarios del edificio