

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 221 de la Ley de Sociedades Anónimas (redactado según disposición adicional segunda, apartado 20, y disposición final segunda de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada); 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; los artículos 6 y 378 y la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 24 de junio de 1997, 19 de octubre de 1998, 22 de julio y 28 de octubre de 1999 y 13 de julio de 2001.

1. Cerrada la hoja de la sociedad, conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, por falta de depósito de las cuentas anuales de determinados ejercicios, se pretende que sea aquélla abierta, conforme al apartado 7 de dicho precepto, mediante la presentación por el administrador de la sociedad de una certificación en la que se expresa que dichas cuentas no han sido aprobadas por haber votado en contra de su aprobación la totalidad de los socios.

La calificación negativa de la Registradora se fundamenta, según la nota recurrida, en que «la sociedad no ha procedido al depósito de las cuentas de los ejercicios de 1995, 1996, 1997 y 1998, quedando en consecuencia la sociedad en estado de baja provisional, de conformidad con lo establecido en el art. 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil». Posteriormente, en su decisión, precisa que, respecto de las cuentas de los ejercicios de 1994 a 1997, al haberse estado presentando reiteradamente cada seis meses la certificación a que se refiere tal precepto reglamentario hasta un momento desde el que han transcurrido dieciocho meses y no los seis a que alude dicha norma, sólo es posible el levantamiento del cierre registral mediante el depósito de las cuentas. Y, en relación con las cuentas del ejercicio de 1998, reconoce que sería procedente inscribir la certificación acreditativa de la falta de aprobación de las mismas, si bien añade que lo impide lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, por el hecho de que los estatutos sociales no hayan sido adaptados a esta Ley.

2. Limitado el recurso gubernativo a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación de la Registradora expresada en la correspondiente nota (artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil), no cabe entrar ahora en la objeción que respecto de las cuentas del ejercicio de 1998 se invoca no en dicha nota, sino en la decisión por la que se mantiene la calificación recurrida. Y, respecto de la cuestión que constituye el objeto de este expediente, el defecto no puede ser confirmado si se tiene en cuenta: a) Que el mandato normativo contenido en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas (redactado según disposición adicional segunda (apartado 20, y disposición final segunda de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; aplicable al presente caso, conforme al artículo 84 de esta Ley) así como en el artículo 378 y en la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, no deja lugar a dudas: el cierre del Registro únicamente procede para el caso de incumplimiento de una obligación, la de depositar las cuentas anuales, y no por el hecho de que no hayan sido aprobadas; b) Que, dichas normas, por su carácter sancionador, han de ser objeto de interpretación estricta, y atendiendo además a los principios de legalidad y tipicidad a que están sujetas las infracciones administrativas y su régimen sancionador, con base en la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional sobre la aplicación de similares principios a los ilícitos penales y administrativos (cfr. artículo 25 de la Constitución y Resoluciones de 24 de junio de 1997, 19 de octubre de 1998 y 22 de julio y 28 de octubre de 1999); y c) Que, por ello, al condicionarse el levantamiento del cierre registral únicamente a la acreditación de la falta de aprobación en la forma prevista en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil, que establece como uno de medios de justificación la certificación del órgano de administración con expresión de la causa de la falta de aprobación, sin que se distinga según cuál sea dicha causa o según que sea la primera vez o no en que dicha certificación es presentada, excede del ámbito de la calificación del Registrador no sólo determinar si la expresada resulta o no suficiente a tales efectos (cfr. la Resolución de 13 de julio de 2001), sino también apreciar si ante la prolongada situación de falta de aprobación de las respectivas cuentas anuales debe presumirse mala fe y ánimo fraudulento por parte de la sociedad que resulte incompatible con el pretendido levantamiento del cierre registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la decisión y la nota de la Registradora.

Madrid, 3 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Segovia.

20164 RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Mateo Silos Milanés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mérida, número 1, don Antonio Manuel Fernández Sarmiento, a inscribir una escritura de manifestación parcial de herencia, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Mateo Silos Milanés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mérida, número 1, don Antonio Manuel Fernández Sarmiento, a inscribir una escritura de manifestación parcial de herencia, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Don Juan S.M., falleció el 15 de abril de 1993, en estado de casado con doña María M.M., de cuyo matrimonio dejó dos hijos llamados Genoveva y Mateo. Con fecha 13 de marzo de 1939 había otorgado testamento abierto, donde después de declarar que era de estado soltero, sin descendientes ni ascendientes, hizo diversos legados a dos hermanos y en el remanente instituyó herederos a sus cinco hermanos. El causante contrajo matrimonio después de otorgar testamento referido y no otorgó nuevo testamento. El 15 de noviembre de 1994, el Notario de Mérida don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, autorizó acta de Declaración de Herederos Abintestato, declarando herederos a sus dos hijos por partes iguales y su cónyuge viuda en la cuota legal usufructuaria, quedando, por tanto, sin efecto las disposiciones testamentarias, a tenor de lo dispuesto en el artículo 814-1.º del Código Civil.

El 6 de mayo de 1998, ante el Notario antes citado fue otorgada, por la viuda y los dos hijos, escritura de Manifestación parcial de herencia.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Mérida, número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, que se presentó a las diez cuarenta y cinco horas, del día 8 del actual mes de junio, causando el asiento 747 del Diario 143, no se practica la inscripción solicitada en el mismo, por no acompañarse ratificación de don Fernando, don José, don Andrés, doña Manuela y don Ángel S.M., como herederos testamentarios de don Juan S.M. Mérida a 25 de junio de 1998. La Registradora». Fdo.: Nuria-Rosa Serna Gómez. Vuelta a presentar la escritura citada, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento por haber caducado el asiento anterior número 747 del diario 143 bajo el que fue presentado anteriormente, manteniendo el Registrador que suscribe, titular de esta oficina, la misma calificación realizada con anterioridad, precisándose resolución judicial declarando nulo el testamento a fin de obtener virtualidad sucesoria el acta de declaración de herederos abintestato. Contra la calificación precedente se puede interponer recurso gubernativo, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de la misma y con arreglo a los artículos 66 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Mérida a 23 de octubre de 1998. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Mateo Silos Milanés, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. La preterición no intencional de todos los herederos forzosos-descendientes del testador, según el artículo 814, párrafo segundo, inciso, 1.º del Código Civil, da lugar a que se anulen «ope legis» las disposiciones testamentarias de contenido patrimonial. 2. Que la anulación de las disposiciones testamentarias de contenido patrimonial proviene de una sanción legal de nulidad, sin que sea necesario pronunciamiento jurisdiccional al efecto, toda vez que el hecho de la preterición no intencional de los herederos forzosos-descendientes del testador, es un hecho objetivamente determinable por notoriedad, en base al instrumento jurídico más idóneo al respecto, que es el acta notarial de declaración de herederos abintestatos, instrumento que constituye un acto de jurisdicción voluntaria de competencia exclusiva y excluyente del Notario ejerciente en el último domicilio del causante. 3. Que anuladas por disposición de la ley las disposiciones testamentarias de contenido patrimonial, se produce conforme a los artículos 912, párrafos 1.º y 2.º del Código Civil, un supuesto que determine la sucesión legítima o intestada, lo que

determina la necesidad de procederse al otorgamiento de la preceptiva acta notarial de declaración de herederos abintestato, aunque el testamento, por disposición del artículo 814, párrafo 2.º, inciso 1.º, del Código Civil, no sea en sí nulo, sino sólo en su contenido patrimonial. 4. Que hay que citar la Resolución de 14 de agosto de 1959. Que, por último, se considera que siendo interesados en la herencia del causante, su viuda y sus dos hijos, por aplicación de las reglas de la sucesión intestada, no es preciso que ratifique ninguno de los herederos o legatarios instituidos en el testamento que, por disposición de la ley, han visto anulado todo su contenido patrimonial, ni tampoco que tenga que ser la autoridad judicial la que determine, si procede o no tal anulación, al estar clara la precisión legal al respecto, la competencia exclusiva del Notario autorizante del acta de declaración de herederos abintestato y ser un hecho notorio y objetivo tanto la preterición no intencional como quienes son los interesados en la sucesión intestada del causante.

IV

El Registrador, en defensa de la nota, informó: 1.º) Que la cuestión debatida se centra en un caso de preterición no intencional, supuesto regulado en el artículo 814, 1.º del Código Civil, ya que han sido obviados todos los herederos forzosos. 2.º) Que el causante de la herencia había otorgado testamento en estado de soltero, instituyendo herederos a sus hermanos. Últimamente ya casado y con descendencia, no otorgó nueva disposición testamentaria y fallecido se autorizó acta notarial de herederos abintestatos, declarando como tales a los preteridos. 3.º) Que el Código Civil en el indicado artículo 814-1.º emplea la expresión «se anularán las disposiciones testamentarias», lo cual parece indicar claramente que el supuesto no acarreará la nulidad de pleno derecho sino que se trata de una anulabilidad conllevando, para llegar a la anulación pretendida, la necesidad del ejercicio previo de la acción de preterición pidiendo la anulación de las disposiciones testamentarias, pues la dicción del Código no es errónea ni gratuita. 4. Que la Resolución de 14 de agosto de 1959, no tiene que ver con el caso que se estudia. 5. Que, por tanto, habrá que probar la no intencionalidad de la preterición y tal facultad sólo está atribuida a la autoridad judicial que será quien pueda decidir por medio de resolución judicial. 6. Que en apoyo de la anulabilidad, hay que tener en cuenta lo que el artículo 6.º del Código Civil dice. Que se considera que se trata de un caso de anulabilidad y sólo la autoridad judicial tiene competencia al respecto previa la oportuna interposición de la acción de preterición.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: 1.º) Que aunque de la redacción del artículo 814, 2.1 del Código Civil («se anularán») pudiera inferirse la exigencia de una declaración que corresponda a los Tribunales, según el Registrador, se considera que no es preciso en virtud de los siguientes argumentos: a) Porque el hecho de la preterición es notorio, apreciable y declarable como tal, por el Notario, b) Porque tener que recurrir a la declaración jurisdiccional del hecho objetivo y notorio de la existencia de la preterición supone un proceso, dilaciones y costos innecesarios, c) Porque la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 14 de agosto de 1959, entre otras), no ha exigido que la existencia de la preterición fuera declarada judicialmente. Que la invocación de la citada resolución por el recurrente, debe entenderse hecha a los efectos de poner de manifiesto como en aquel caso, no es necesaria ninguna declaración judicial. 2.º) Que el hecho de que sí la preterición es o no intencional puede ser apreciado por cualquier profesional del derecho. Que como el Código no define uno u otro concepto (intencional y no intencional), es por lo que hay que acudir al conocimiento del derecho, y, en su caso, a la doctrina, en defecto de jurisprudencia: a) Desde el punto de vista del conocimiento del derecho cabe hacer las siguientes precisiones que el testamento del causante incurren en preterición; no es que haya una preterición en la sucesión; y a este testamento es el que hay que aplicar las consecuencias jurídicas legalmente previstas. Que si el testador no otorgó ulterior testamento voluntaria o involuntariamente es algo que escapa a cualquier apreciación humana, incluso la del Juez, ya que los motivos se los lleva con su muerte el causante; b) Desde el punto de vista del sentir de la doctrina, se considera que la preterición que contiene el testamento del causante es la no intencional.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura revocó la nota del Registrador fundándose en que las disposiciones testamentarias

de contenido patrimonial son nulas de pleno derecho, y en que dada la claridad del tema enjuiciado, de la preterición de los herederos forzosos y de su carácter objetivo no susceptible de interpretación jurídica, es suficiente con el acta notarial de declaración de herederos abintestato, instrumento que es un acto de jurisdicción voluntaria de competencia del Notario. Así lo considera, entre otras, la Resolución de 14 de agosto de 1959. Por tanto, siendo nulo el testamento no es preceptiva la ratificación de quienes no son herederos forzosos.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 807, 814 y 912 del Código Civil, 14 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le dio la Ley de 30 de abril de 1992, 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, modificada por la misma Ley señalada anteriormente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1997, 23 de enero de 2001 y las Resoluciones de 14 de Dirección General de 5 de diciembre de 1945 y 14 de agosto de 1959.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Don J.S.M. fallece en 1993 en estado de casado y con dos hijos; El expresado causante había otorgado testamento en marzo de 1939, en el que, después de declarar que era soltero, sin descendientes ni ascendientes, hizo diversos legados a dos hermanos y nombró herederos a sus cinco hermanos; El Notario, entendiendo que el testamento ha quedado sin efecto por aplicación del artículo 814 del Código Civil autoriza Acta de Declaración de Herederos Abintestato en la que se declaran herederos los dos hijos y la viuda en su cuota legal usufructuaria; Presentada en el Registro el Acta expresada, en unión de escritura de manifestación parcial de herencia otorgada por la viuda y los dos hijos, el Registrador no practica la inscripción por faltar la ratificación de los herederos testamentarios o resolución judicial de nulidad del testamento; Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso y el Registrador apela el Auto presidencial.

2. La solución del problema planteado no es sencilla. Por ello conviene examinar cada uno de los problemas que el caso plantea.

3. La cuestión por decidir es, por tanto, si en el caso en que el único testamento del causante hubiere sido otorgado antes del nacimiento de todos sus hijos y descendientes, puede considerarse que este queda automáticamente ineficaz en cuanto a su contenido patrimonial, sin necesidad de declaración judicial en tal sentido, de modo que el acta notarial de declaración de herederos pasará a ser el único título que ha de considerarse al tiempo de la partición hereditaria o si, por el contrario, se precisará la previa declaración judicial de ineficacia del contenido patrimonial del testamento existente.

La primera consideración a tener en cuenta, es que el Código Civil prevé para el caso de preterición no intencional de todos los hijos o descendientes, la «anulación» de las disposiciones patrimoniales testamentarias, y este termino con independencia de las dificultades de trasponer al ámbito testamentario, los conceptos de nulidad y anulabilidad acuñados por la doctrina para el ámbito contractual apunta claramente a la necesidad de impugnación del testamento que incurra en tal defecto, si se quiere dejar sin efecto, lo cual, armoniza perfectamente con la evolución institucional favorable a la absorción del «ius discendi nullum» por la querrela «inofficiosi testamenti».

En segundo lugar, habrá de observarse que el artículo 814 del Código Civil, al declarar la anulación de todo el contenido patrimonial del testamento que incide en preterición no intencional de todos los hijos o descendientes, no hace distinción de supuestos, de modo que el significado que se atribuya al termino anulación deberá aplicarse a todos, y es evidente que para muchos de ellos resulta incuestionable que la ineficacia de ese contenido patrimonial del testamento precisara, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso incoado por el preterido, proclame la no intencionalidad.

En tercer lugar, el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente valido (cfr. artículo 658 del Código Civil), mas parece avalar la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurre en caducidad ni en vicios sustanciales de forma, que la solución contraria.

En el mismo sentido militan: a) la excepcionalidad de los efectos de la preterición no intencional de hijos y descendientes, frente a la regla general que concreta los efectos de la preterición a la salvaguarda de la legítima; b) el propio inciso final del artículo 814 del Código Civil, que, en armonía con el 658 del mismo texto, dispone que sin perjuicio de legítimas, lo ordenado por el testador debe quedar a salvo en todo caso; c) la indudable posibilidad de renuncia a la acción de preterición por el perjudicado, o la posibilidad de este de alcanzar un acuerdo transaccional con los favorecidos por tal testamento que permita sostener su eficacia.

4. Frente a las consideraciones anteriores podría argumentarse que en determinadas hipótesis extremas de preterición no intencional de todos los hijos o descendientes (por ej.: La postumidad del único hijo del testador), la necesidad de una declaración judicial previa para privar de efectos a las disposiciones testamentarias de contenido patrimonial, resultará una solución excesiva por sus costes, dilaciones y multiplicación de trámites en la ordenación del fenómeno sucesorio. Mas con ser ello cierto, habrá de reconocerse lo dudoso que resultaría el prescindir en tales casos, de la pertinente declaración judicial para ignorar el contenido patrimonial inherente a ese testamento, pues, ello sería tanto como aproximar el tratamiento de tales supuestos al de caducidad de esas disposiciones testamentarias, lo cual sobre carecer de justificación legal, a la vista de cuanto se ha señalado, conculcaría el claro mandato contenido en el artículo 743 del Código Civil; y sin que quepa alegar, para evitar esta objeción, que se trataría de una simple nulidad de pleno derecho, pues ni el término anulación del 814 del Código Civil, se compadece con la nulidad radical o con la inversión de la carga de la iniciativa procesal que comporta, ni esta figura encajaría en los supuestos debatidos, en los que no hay inobservancia de requisitos formales esenciales (cf. artículo 687 del Código Civil), ni vulneración de preceptos prohibitivos o imperativos (cfr. artículo 6 del Código Civil).

Por todo lo expuesto habrá de concluirse que en el caso debatido, no podrá prescindirse, sin consentimiento de los beneficiarios, o sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento cuestionado a la hora de formular la partición, y ello sin necesidad de prejulgar ahora sin en el pleito consiguiente la carga probatoria corresponde a la que alega la intencionalidad de la preterición, o, dada la significación de la no revocación del testamento, al que pretenda su ineficacia.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado.

Madrid, 13 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

20165 *RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3, don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3, don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, el 20 de marzo de 1997, «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», y don R.S.F. y doña H.R.G. procedieron a la novación calificada de meramente modificativa de un préstamo hipotecario que el primero había concedido a determinada promotora y en el que se habían subrogado los segundos por importe de 10.051.200 pesetas, distribuido entre dos fincas, vivienda y garaje, de los que quedaban pendientes de amortizar como consecuencia del último pago realizado el 28 de febrero anterior, la cantidad de 9.963.479 pesetas. Y al haber obtenido la parte deudora el derecho a la obtención de un préstamo subsidiado por la Direc-

ción General de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, convinieron modificar las condiciones del préstamo, al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificación que en lo esencial consistía en: Aplicar a una parte del préstamo por importe de 7.243.000 pesetas un tipo de interés, el beneficiado por la subsidiación, fijando los pagos a satisfacer por cada una de las fracciones del total capital del préstamo a las que se aplicaban distintos intereses y para las que se convino que formarían una obligación indivisible que sólo podría satisfacerse entregando la cifra correspondiente al total de ambas; y modificar los plazos de amortización del total préstamo, manteniendo en lo demás las condiciones del contrato inicial y especialmente lo referente a la responsabilidad hipotecaria de las fincas por cada concepto.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Alcalá de Henares, fue calificada con la siguiente nota: «Suspensión de la inscripción por los siguientes defectos: Considerar reducido el préstamo hipotecario a una cantidad inferior a la vigente según el Registro y sobre esta última estipular la novación modificativa sin cancelar parcialmente aquél por la diferencia, lo que sí resulta admisible en el orden contable interior o entre las partes, es contrario a lo establecido al efecto por la Ley Hipotecaria en sus artículos 38, 122 y 144 y 179 del Reglamento, y el carácter de hipoteca de tráfico y no de máximo que tiene la en garantía de préstamo. Pactar la novación modificativa, en consecuencia, sobre una cifra menor que la del préstamo a todos los efectos subsistente, excediéndose así los límites previstos en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, la cual a efectos de novación, solamente admite la mejora del tipo de interés y la alteración del plazo. Incurrirse en contradicción en la propia escritura, por cuanto por una parte se considera reducido el préstamo originario a la deuda actual y se efectúa novación sobre esta base y por otra se mantienen —estipulación cuarta— las cifras de responsabilidad hipotecaria originarias, todo lo cual es incompatible con la necesaria claridad y sencillez que el Registro deberá publicar para partes y terceros. Finalmente, no efectuarse específicamente la distribución de las nuevas responsabilidades hipotecarias entre las dos fincas objeto de la novación y ampliación, que únicamente queda planteada en la cláusula octava. Contra la presente calificación y los defectos citados, que se reputan subsanables mediante la correspondiente cancelación parcial, cabe interponer recurso, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de cuatro meses. Alcalá de Henares, 3 de abril de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

III

El Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que mediante escritura otorgada el 20 de Marzo de 1997 se celebró un contrato de préstamo y constitución de hipoteca, entre el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», y los cónyuges don R.S.F. y doña H.R.G. El préstamo se convino por importe de 10.051.200 pesetas, distribuido en dos fincas, por plazo de quince años, conviniéndose que, la devolución del préstamo y la satisfacción de los intereses devengados, se llevase a efecto mediante pagos mensuales, calculados, según fórmula financiera, cuya aplicación conduce al resultado, según el cual, todos los pagos mensuales tendrán la misma cuantía (sistema francés) resultando conocido con toda precisión tanto la parte de cada pago imputada a la devolución del principal como la parte imputada a la devolución de intereses. Según lo dispuesto en los artículos 9.2º y 8º y 12 de la Ley Hipotecaria tales circunstancias deben constar en el asiento correspondiente a la inscripción de la escritura constitutiva de hipoteca. A raíz de lo anterior, se produce una situación de separación entre la relación jurídica nacida del contrato de préstamo y el derecho real de garantía, pues una vez que se haya pagado el primer vencimiento de amortización, resulta que el importe de la deuda por principal es inferior al importe que la hipoteca asegura por el concepto de principal. Esta situación resulta publicada en el propio asiento de hipoteca extendido conforme el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Lo mismo sucede en relación con los intereses. Que la hipoteca constituida en garantía de un préstamo que debe ser restituido por el procedimiento financiero conocido como de amortización por el sistema francés, se separa del tipo legal y usual de la hipoteca de tráfico. Que en este tipo de hipoteca el efecto respecto de tercero de la inscripción, es la reserva a favor del titular del asiento de hipoteca de un derecho de realización de valor por importe igual al del principal del préstamo, por el tiempo de vigencia y por el tiempo de prescripción extintiva de veinte años contados desde el vencimiento del plazo de vida del contrato de préstamo (artículo 128 de la Ley Hipotecaria). Que vigente