

**691**

*RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Carlet don Carlos Lorente Garcés, contra la negativa parcial del registrador mercantil de Valencia n.º 3, a inscribir la escritura de constitución de «Incor World, Sociedad Limitada».*

En el recurso interpuesto por el Notario de Carlet Don Carlos Lorente Garcés, contra la negativa parcial del Registrador Mercantil accidental de Valencia (Registro número III), don Fernando Ortega Gironés, a inscribir la escritura de constitución de la sociedad «INCOR WORLD, SOCIEDAD LIMITADA».

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Carlet Don Carlos Lorente Garcés el 12 de julio de 2.007 se constituyó la sociedad «Incor World, Sociedad Limitada».

Según el artículo 2 de los estatutos sociales, «La sociedad tendrá por objeto:

a) La compraventa de acciones y participaciones por cuenta propia, con exclusión de aquellas actividades reguladas en la Ley del Mercado de Valores y en la de Instituciones de Inversión Colectiva para cuya ejecución y ejercicio se rigen [sic] requisitos especiales que no cumple la presente sociedad, así como la dirección empresarial, la gestión administrativa, y los servicios de asesoramiento técnico financiero, contable, comercial, fiscal, jurídico e industrial.

b) La promoción, construcción, conservación, reparación y compraventa de edificaciones en general, así como el arrendamiento y explotación de fincas rústicas y urbanas, con exclusión de arrendamientos financieros.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

En todo caso: A) Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que por Ley tienen una regulación especial; B) Si la Ley exige para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, estas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida».

**II**

El 6 de agosto de 2007 se presentó copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia, bajo el asiento de presentación 121 del Diario 551, y fue objeto de calificación parcialmente negativa con fecha 25 de agosto de 2007 por la que se expresa lo que a continuación se transcribe únicamente en lo que interesa a este recurso:

«Don Fernando Ortega Gironés, Registrador Accidental Mercantil de Valencia, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los arts. 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto practicar parcialmente la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

**Hechos:****Fundamentos de derecho:**

Inscrito el precedente documento... Y en virtud de la solicitud de inscripción parcial salvo las actividades del art 20 de los Estatutos sociales siguientes, «la de gestión administrativa, la de asesoramiento contable, fiscal, laboral y jurídico», pues tratándose de actividades que requieren título oficial y sujeta a colegiamiento [sic] son actividades propias de las sociedades profesionales sujetas a la Ley de 15 de marzo de 2007 que exigen la constitución de la sociedad con los requisitos exigidos por dicha Ley en los arts. 1.º, 2.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º y 17-2 que no se cumplen en la presente.

Defecto de carácter insubsanable.

En relación con la presente calificación:

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/03, de 1 de agosto, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los

artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria...

Valencia, a 27 de agosto de 2007.-El Registrador Mercantil Accidental n.º II. Don Fernando Ortega Gironés.»

**III**

La transcrita calificación fue notificada al Notario autorizante y al presentante del citado documento por vía telemática el 28 de agosto de 2007; y el 6 de septiembre de 2007 tuvo entrada en el Registro recurso interpuesto por dicho Notario en el que alegó los siguientes fundamentos de derecho:

1. El señor Registrador accidental parece considerar que toda sociedad en cuyo objeto social se haga referencia a actividades cuyo desempeño requiera titulación oficial y colegiación debe constituirse como sociedad profesional.

Lo cierto, sin embargo, es que el artículo primero de la Ley 2/2007 tan solo impone que se constituyan como tales «las sociedades que tengan por objeto social el ejercicio en común de una actividad profesional»; y añade que a los efectos de la Ley «se entiende que hay ejercicio en común de una actividad profesional cuando los actos propios de la misma sean ejecutados directamente bajo la razón o denominación social y le sean atribuidos a la sociedad los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional como titular de la relación jurídica establecida con el cliente». Y consecuentemente en su exposición de motivos excluye de su ámbito de aplicación las sociedades de intermediación «que sirven de canalización o comunicación entre el cliente, con quien mantienen la titularidad de la relación jurídica y el profesional persona física que vinculado a la sociedad por cualquier título (socio, asalariado, etc.) desarrolla efectivamente la actividad profesional»; y añade que en este caso se trata de sociedades «cuya finalidad es la de proveer y gestionar en común los medios necesarios para el ejercicio individual de la profesión, en el sentido no de proporcionar directamente al solicitante la prestación que desarrollará el profesional persona física, sino de servir no solo de intermediaria para que sea éste último quien la realice, y también de coordinadora de las diferentes prestaciones específicamente seguidas».

Lo que el señor Registrador accidental debería haber explicado en su nota de calificación es por qué a su juicio la sociedad que por la escritura calificada se constituye es una sociedad profesional y no una sociedad de intermediación.

Y dicha cuestión debe resolverse acudiendo a las reglas contenidas en los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil.

Como ha señalado esta Dirección General en la reciente Resolución de tres de marzo de 2007, recogiendo su reiterada doctrina al respecto, en la calificación registral de los títulos que contengan negocios jurídicos deben tenerse en cuenta las reglas de los artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil. También debe acudirse también a los criterios de los artículos 1283 y 1286 de dicho Código.

El objeto social de la mercantil que por la escritura calificada se constituye no lo es el ejercicio directo de unas u otras actividades profesionales, sino «los servicios de asesoramiento técnico» en relación a determinadas materias. Y la salvedad contenida en el propio precepto estatutario de que «si la Ley exige para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, estas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida» resultaría superflua y carecería de sentido si se pretendiese constituir una sociedad profesional.

Cabe recordar que esta Dirección General en su Resolución de 2 de junio de 1986 admitió la inscripción de una sociedad cuyo objeto era el de «prestar toda clase de servicios y asesoramiento a empresas o personas físicas, contables, fiscales, jurídicas, de administración, gestión y representación», entendiéndose que se trataba de una sociedad de intermediación.

Y en Resolución de 23 de abril de 1993, contemplando un supuesto en que el objeto social lo constituía «el propio de la actividad profesional de los arquitectos» este Centro Directivo, tras distinguir de nuevo entre «aquellas sociedades mercantiles que adoptan como objeto social una actividad que por imperativo legal está reservada en exclusiva a una determinada categoría de profesionales» y aquellas otras sociedades «que más bien son mediadoras en el sentido de no proporcionar al solicitante la prestación que está reservada al profesional, sino servir, solo de intermediaria para que sea este último quien la realice, también de coordinadora de las diferentes prestaciones específicas seguidas» en cuanto a las de este segundo tipo, añadía: «si bien hay que examinar cada caso concreto y por eso no puede establecerse una formulación de carácter general sobre su admisión o no, es indudable que en la mayor parte de los casos y siempre que no exista una prohibición legal, junto al contrato base suscrito entre el cliente y sociedad se encuentra el sucesivo contrato, ejecución del primero, en el que la intervención del profesional, con su consiguiente responsabilidad, no anula o deja sin efecto la que pudiera

contraer la sociedad al contratar con el cliente» (en el mismo sentido, la exposición de motivos de la Ley 2/2007 al acotar y delimitar este tipo de sociedades). Pues bien, en este segundo caso, se confirmó el criterio del Registrador y se desestimó el recurso, dada la literalidad del correspondiente precepto estatutario (el objeto social era «el propio de la actividad profesional de los arquitectos», y no la prestación a terceros de servicios o asesoramiento en la materia).

La circunstancia de que la sociedad contemple en su objeto social otras diversas actividades además de aquellas cuya inscripción se rechaza, de que no incluya en su denominación la expresión «profesional», de que no se distinga en la escritura entre socios profesionales y no profesionales ni se acredite la condición de profesionales colegiados de todos o algunos de ellos, ni se establezca y regule la obligación para todos o algunos de los socios de realizar prestaciones accesorias relativas al ejercicio de la actividad profesional, o de que no se recojan las diversas especialidades que para los órganos sociales señala el artículo 4 de la Ley 2/2007, lejos de implicar una vulneración de los artículos 1.º, 2.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º (¿?) y 17-2 de dicha Ley, como pretende el señor Registrador en lo que supone una clara petición de principio, pone de manifiesto que el propósito de los fundadores no es el de constituir una sociedad profesional, sino una sociedad de intermediación.

Por otra parte y según el artículo 1284 del Código Civil las cláusulas de los contratos deben interpretarse del modo más adecuado para que produzcan efecto. Por el principio de conservación del negocio hemos de descartar aquellos sentidos que conduzcan a privar al negocio de efectos: entre un sentido que conduce a desproveer de eficacia una cláusula y otro que la hace eficaz debe optarse por este.

Y ha de recordarse además que la calificación registral en ningún caso podría atribuir a una determinada cláusula precisamente aquel sentido que la hiciera ilegal, sino todo lo contrario. Antes al contrario, la tarea interpretativa ha de basarse, por el principio de buena fe, en la presunción de que los contratantes no han querido infringir la ley imperativa aplicable al negocio. A la hora de calificar no resulta admisible que el Registrador deba hacer la peor interpretación posible de una cláusula contractual o estatutaria. Si un precepto estatutario es susceptible, a juicio del Registrador, de varias interpretaciones y sólo alguna de ellas se puede considerar contraria a la ley, no cabe rechazar su acceso al Registro invocando precisamente esa interpretación. No otro es el criterio que sigue nada menos que el Tribunal Constitucional a la hora de juzgar de la posible inconstitucionalidad de una norma legal, no rechazando aquellas normas a las que pueda atribuirse un sentido conforme con la Constitución.

2. El criterio que cabe entender que sostiene el señor Registrador Accidental, de ser asimismo sostenido por los titulares del Registro Mercantil de Valencia, estaría llamado a tener una grave trascendencia en el tráfico.

En efecto, son numerosas las sociedades constituidas a lo largo de los últimos años mediante escrituras autorizadas por el recurrente y por sus compañeros con residencia en la provincia de Valencia en cuyo objeto social, en términos idénticos o análogos a los de la cláusula estatutaria que ahora nos ocupa, se contiene la actividad de prestación de servicios y asesoramiento en diversas materias conectadas o relacionadas con actividades profesionales, con la salvedad de que la propia prestación de la actividad profesional será en su caso realizada por medio de persona que ostente la titulación requerida. Y todas dichas sociedades constan inscritas en el Registro Mercantil de Valencia.

Por ello se cuestiona si van acaso a aplicar los señores Registradores Mercantiles de Valencia a todas estas sociedades inscritas en los Libros a su cargo los apartados segundo y tercero de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2007, considerando que se trata de sociedades que, de hecho, son sociedades profesionales y que por tanto deben adaptarse a la Ley, y en otro caso ver cerrado el Registro y más adelante quedar disueltas de pleno derecho.

Ha de tenerse en cuenta que tanto en el caso de las sociedades ya inscritas como en el de la que se constituye por el título calificado a que se refiere este expediente se trata de sociedades formalmente no profesionales por su objeto; y la pretensión del Registrador de que lo que en realidad se busca a través de la sociedad es el desarrollo de un auténtico objeto profesional, esto es, el ejercicio directo de la profesión, supondría, una actividad especulativa en la que en modo alguno puede basar su calificación.

#### IV

Mediante escrito de 27 de septiembre de 2007, la Registradora doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, titular del Registro Mercantil número II de Valencia, elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 4 de octubre de 2007.

Por escrito de dicha Registradora Mercantil, que tuvo entrada en esta Dirección General el 4 de diciembre de 2007, comunica que la escritura calificada ha sido objeto de inscripción total después de haberse presentado determinada escritura de modificación del objeto social.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales; los artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil; 18 del Código de Comercio; 18, 313 y 325, párrafo último, de la Ley Hipotecaria; 17 bis.2.a) y 24 de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial; 15 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 2 de junio de 1986, 23 de abril de 1993, 26 de junio de 1995, 14, 17, 18, 19, 20, 25 y 26 de julio y 15 de noviembre de 2006 y 3 de marzo y 15 de octubre de 2007.

1. En el presente recurso se cuestiona si es o no inscribible la cláusula estatutaria de una sociedad de responsabilidad limitada según la cual ésta tendrá por objeto, entre otras actividades que se detallan, la gestión administrativa, y los servicios de asesoramiento contable, fiscal y jurídico. Además, en dicha disposición estatutaria se establece que «En todo caso: A) Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que por Ley tienen una regulación especial; B) Si la Ley exige para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, estas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida».

El Registrador expresa en la calificación impugnada que, al tratarse de actividades que requieren título oficial y están sujetas a colegiación, son actividades propias de las sociedades profesionales sujetas a la Ley de 15 de marzo de 2007 y ésta establece determinados requisitos que no se cumplen en la escritura calificada.

2. Ciertamente, el hecho de que la vigente Ley 2/2007, de 15 de marzo, haya tipificado las denominadas sociedades profesionales no constituye un obstáculo al reconocimiento legal de otras agrupaciones profesionales que, aun enmarcadas en el ámbito societario (y denominadas doctrinalmente «sociedades de profesionales» o «entre profesionales»), tengan características propias y suficientemente diferenciadoras, de modo que resultan inaplicables determinados requisitos especiales que dicha Ley exige únicamente para la constitución de aquéllas y no para éstas.

En efecto, como expresa la Exposición de Motivos de la Ley especial, ésta «tiene por objeto posibilitar la aparición de una nueva clase de profesional colegiado, que es la propia sociedad profesional». Mas, como establece el artículo 1.1, las sociedades que deberán constituirse como sociedades profesionales en los términos de dicha Ley son aquéllas que tengan por objeto social el ejercicio en común de una actividad profesional; y para que se entienda que hay ejercicio en común de dicha actividad profesional es necesario que los actos propios de la misma sean ejecutados directamente bajo la razón o denominación social y le sean atribuidos a la sociedad los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional como titular de la relación jurídica establecida con el cliente.

De la misma exposición de motivos resulta que constituyen el objeto de la regulación legal las «sociedades profesionales stricto sensu. Esto es, sociedades externas para el ejercicio de las actividades profesionales a las que se imputa tal ejercicio realizado por su cuenta y bajo su razón o denominación social. En definitiva, la sociedad profesional objeto de esta Ley es aquélla que se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario, atribuyéndole los derechos y obligaciones que nacen del mismo, y, además, los actos propios de la actividad profesional de que se trate son ejecutados o desarrollados directamente bajo la razón o denominación social»; mientras que se reconoce la posibilidad de existencia de otras sociedades que quedan excluidas del ámbito de dicha Ley, como son «las sociedades de medios, que tienen por objeto compartir infraestructura y distribuir sus costes; las sociedades de comunicación de ganancias; y las sociedades de intermediación, que sirven de canalización o comunicación entre el cliente, con quien mantienen la titularidad de la relación jurídica, y el profesional persona física que, vinculado a la sociedad por cualquier título (socio, asalariado, etc.), desarrolla efectivamente la actividad profesional».

También el apartado 1 de la disposición adicional segunda de la Ley admite el ejercicio de una actividad profesional bajo forma societaria sin constituirse en sociedad profesional, si bien extiende el régimen de responsabilidad de ésta al desarrollo colectivo de dicha actividad profesional, estableciendo además determinadas presunciones de concurrencia de esta circunstancia.

3. Reconocida la posibilidad de constitución de sociedades de profesionales que no estén sujetas a los requisitos establecidos para las sociedades profesionales stricto sensu, debe ahora decidirse si ante la especificación del objeto social en la disposición estatutaria cuestionada se trata de uno u otro tipo de sociedad. Y, aunque hubiera sido deseable una mayor claridad y precisión en la redacción de dicha disposición, lo cierto es que en la calificación registral de los títulos que contengan negocios jurídicos como el referido en el presente expediente, el Registrador habrá de tener en cuenta no sólo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su

inteligencia en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (cfr. artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil).

Interpretada dicha disposición estatutaria conforme a tales criterios resulta indudable que, al referirse a la gestión administrativa, así como a los servicios de asesoramiento contable, fiscal y jurídico, debe entenderse que con ella no se trata propiamente de la fundación de una sociedad profesional sino de constituir una sociedad cuya finalidad sea, como admite la Ley especial «la de proveer y gestionar en común los medios necesarios para el ejercicio individual de la profesión, en el sentido no de proporcionar directamente al solicitante la prestación que desarrollará el profesional persona física, sino de servir no sólo de intermediaria para que sea éste último quien la realice, y también de coordinadora de las diferentes prestaciones específicas seguidas» (párrafo primero i.f., del apartado II de la Exposición de Motivos. Cfr., también, la Resolución de esta Dirección General de 2 de junio de 1986).

A tal efecto, no pueden soslayarse tanto el hecho de que se disponga en los estatutos sociales que «Si la Ley exige para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, estas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida» (aunque, justo es reconocerlo, también las sociedades profesionales habrán de ejercer materialmente las actividades profesionales constitutivas de su objeto a través de personas habilitadas y colegiadas debidamente para ello –cfr. artículo 5.1 de la Ley 2/2007), como la previsión según la cual «Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que por Ley tienen una regulación especial», lo que debe entenderse en el sentido de excluir que las actividades cuestionadas por el Registrador en su calificación sean desarrolladas por la propia sociedad como verdadero profesional (más bien mediante la ejecución de actos por los profesionales bajo la denominación social) con imputación a aquella –directamente de los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de dicha actividad como titular de la relación jurídica con el cliente; exclusión que vendría determinada por la falta de cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos para el desenvolvimiento de tal actividad en esta precisa forma.

4. Por otra parte, tampoco puede olvidarse que compete al Notario autorizante de la escritura asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar, de modo que al autorizar el instrumento público da fe sobre la adecuación del otorgamiento no sólo a la legalidad sino también a la voluntad debidamente informada de los otorgantes (cfr. artículos 17 bis.2.a) y 24 de la Ley del Notariado y 1 y 145 del Reglamento Notarial). Así, en el momento en que se forma o adquiere fijeza el negocio que se documenta debe indagarse la verdadera voluntad de los otorgantes y controlar la regularidad formal y material de dicho acto o negocio jurídico –en sus elementos esenciales, naturales y accidentales-, de modo que se asegure que no sean contrarios a las leyes o al orden público, así como el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos como previos y necesarios para su plena validez y eficacia.

En cambio, el juicio de calificación del Registrador sobre el fondo del negocio tiene como único soporte lo que resulte de la escritura y de los propios asientos registrales y se entiende limitado a los efectos de la práctica de la inscripción (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 18 del Código de Comercio y 101 del Reglamento Hipotecario), sin que produzca los efectos propios de la cosa juzgada.

Por ello, habiendo realizado el Notario la preceptiva valoración de la voluntad de los otorgantes sobre el tipo de sociedad que se constituye y no resultando de la escritura calificada que se pretendiera constituir una sociedad profesional stricto sensu carece de fundamento la objeción expresada en su calificación por el Registrador habida cuenta de la inexistencia de prohibición normativa alguna que impida fijar el objeto social de dicha entidad en los términos ahora analizados.

5. Por último, aunque se trate de una cuestión que no ha planteado el recurrente, este Centro Directivo debe recordar una vez más (cfr. las Resoluciones 14, 17, 18, 19, 20, 25 y 26 de julio y 15 de noviembre de 2006 y 15 de octubre de 2007) la obligación que tiene el Registrador de dar estricto y escrupuloso cumplimiento a la norma del apartado octavo del artículo 18 del Código de Comercio, introducido por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; advertencia ésta que se estima procedente habida cuenta de la trascendencia que la regularidad de la calificación negativa tiene, y las consecuencias del incumplimiento de dicha norma, ya sea en el ámbito estricto de la calificación, o bien en el plano disciplinario –en tanto en cuanto pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, conforme al artículo 313, apartados B).b) y C), de la Ley Hipotecaria, por infracción de lo establecido en los artículos 18.8 del Código de Comercio y 15.2 del Reglamento del Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la

Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de diciembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 692

*RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Seniors Money (Spain) Finance Limited, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 4 de Marbella a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Javier Ortega de la Peña, en representación de la mercantil Seniors Money (Spain) Finance Limited, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad n.º 4 de Marbella doña Nieves Ozamiz Fortis, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

### Hechos

#### I

En escritura autorizada por el Notario de Marbella, don Emilio Iturmendi Morales, con fecha nueve de mayo de dos mil siete, número 1121 de protocolo, la mercantil de nacionalidad irlandesa Seniors Money Spain concedió un préstamo a don Stanley Ralph Finning, con la garantía hipotecaria de una vivienda, sita en Marbella, perteneciente a la demarcación del Registro n.º 4 de esa ciudad.

#### II

Presentada la primera copia en el Registro de la Propiedad de Marbella n.º 4, fue calificada negativamente por la titular de dicho Registro doña Nieves Ozamiz Fortis, con nota de calificación, de la que resultan los siguientes HECHOS: 1. No resulta determinado el plazo de duración ni de la hipoteca, ni del préstamo garantizado por la misma. En la Cláusula Financiera 2.ª sobre «Reembolso», se indica que el importe del préstamo se reembolsará a) cuando se formalice la venta de la finca o b) cuando la entidad prestamista presente un requerimiento de pago por la deuda pendiente, añadiendo que «mientras el prestatario no haya incumplido la presente escritura» la entidad prestamista sólo podrá requerir el pago en una serie de casos: a) seis meses desde la muerte del último residente nombrado o b) que el último residente nombrado haya dejado de residir en la finca. Incluso se indica que se entiende por dejar de residir, mantenerse ausente seis meses, se tenga o no intención de regresar. En la Cláusula No Financiera 9.ª se reitera esta pretendida definición indirecta del plazo de duración; 2.ª La Cláusula 2.ª, regula la imputación de pagos, fijando el siguiente orden: «a) intereses devengados, pero aún no cargados en la cuenta del préstamo; b) a comisiones y gastos a pagar, pero aún no cargados en la cuenta del préstamo; c) al importe debido por: intereses, comisiones y gastos devengados; 3. En relación a la fijación de intereses, pueden reseñarse los siguientes hechos: 3.1 El penúltimo párrafo de la Cláusula 2.ª y el último párrafo de la Cláusula 8.ª, regulan la posibilidad de un «tipo de interés remuneratorio alternativo de penalización», el cual implica un tipo de penalización del 2% anual por encima del tipo de interés remuneratorio, previsto para el caso en que la deuda total haya vencido para reembolso y no se haga el pago de conformidad con los términos previstos en la escritura o si se incurre en cualquier otra causa de incumplimiento, sin que dicho tipo de interés sea objeto de discriminación respecto de los intereses remuneratorios garantizados en la Cláusula de Constitución; 3.2 La Cláusula 4.ª establece la posibilidad de un «Interés remuneratorio alternativo» que puede beneficiar a la parte prestataria en la medida en que ésta cumpla las manifestaciones y garantías establecidas en la Cláusula 14.ª quedando al unilateral arbitrio de la entidad acreedora la valoración de dicho cumplimiento; y seguidamente se atribuye a la entidad acreedora la facultad de modificar unilateralmente «los intervalos a los que se carga el interés»; 3.3 La Cláusula 3.ª, en su párrafo 4.º acuerda la «capitalización del interés, las comisiones y los gastos»; 3.4 La Cláusula 3.ª, en su párrafo 1.º establece un diferencial ascendente al 4% anual, que sumado al tipo de interés referencial «Euribor a tres meses», permite calcular el tipo de interés variable aplicable lo que excede con claridad de un límite razonable, teniendo en cuenta las circunstancias en que se desenvuelve en la actualidad el mercado hipotecario; 4. En relación a la Cláusula 11.ª de Constitución Hipotecaria, pueden reseñarse los siguientes puntos: 4.1 La referida Cláusula introduce una nueva figura, a la que denomina «Inexistencia de Garantía Patrimonial» que se define en los siguientes términos: «Si la cuantía del préstamo crece hasta superar el valor de la finca y el préstamo está siendo reembolsado una vez producida la venta de la finca, la responsabilidad del prestatario queda limitada a los netos obtenidos por la venta de la finca.»