

En concreto, se afirmaba en dicha Resolución que «la calificación que debe efectuar [el registrador], como núcleo de su función pública, tiene una premisa previa y es que la misma se extiende a aquellos pactos que tienen trascendencia jurídico real inmobiliaria, ya que son los únicos que deben acceder al Registro de la Propiedad; de ese modo, calificación, como actuación jurídica que, primero ha de depurar lo que tiene tal trascendencia y lo que no y, segundo, como control de legalidad para determinar si lo inscribible puede acceder al Registro, constituyen el marco y límites a que debe sujetarse la actuación del funcionario calificador».

Siguiendo la tesis expuesta en esa Resolución de este Centro Directivo e incidiendo en esa línea de circunscribir la actuación del registrador al contenido de su verdadera función –calificación del contenido de los actos y negocios jurídicos y de las cláusulas de contenido real inmobiliario (artículo 18 de la LH)–, porque así se deriva del ámbito objetivo al que se refiere la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 1 y 2 de la LH y 4 y ss. de su Reglamento), así como de los efectos de ésta –publicidad erga omnes de tales derechos reales inmobiliarios–, destaca la Ley 41/2007 de 7 de diciembre que en su Exposición de Motivos proclama que las medidas contenidas en ella y dirigidas a impulsar el mercado hipotecario de préstamos hipotecarios «tienen por objeto precisar el contenido que haya de tener la inscripción del derecho real de hipoteca, evitando calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho que impone su contratación en masa», añadiendo tal Exposición que «a tal fin se establece que en la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualesquiera que sea la naturaleza de estas y su duración», de donde «las demás cláusulas financieras, tales como las relativas al vencimiento anticipado, garantizadas por hipoteca, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización, pero ello siempre que se haya obtenido la calificación registral favorable de las cláusulas de contenido real».

La conclusión lógica de esa voluntad del Legislador es que respecto de la hipoteca, sea quien sea el acreedor en cuyo favor se haya constituido y como regla general, el registrador sólo puede calificar y, por tanto inscribir si su calificación es favorable, las cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria que son el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración (artículo 12, párr. primero de la LH).

Lo que sucede es que como excepción y, resultando aconsejable para el tráfico jurídico por la publicidad con efectos de mera noticia que dimana del asiento registral, respecto de las cláusulas que carecen de dicho contenido real, la Ley 41/2007 en la modificación del artículo 12 de la LH ha incluido un párrafo segundo que permite que, respecto de las hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, además puedan hacerse constar en el Registro las cláusulas financieras, incluidas las de vencimiento anticipado, aun cuando carezcan de trascendencia real inmobiliaria y queden extramuros de la calificación.

Ahora bien, respecto de estas cláusulas financieras el registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el asiento, esto es a transcribir sin más las mismas, siempre que las de trascendencia jurídico real inmobiliaria –las enumeradas en el párrafo primero del artículo 12 de la LH– hubieran sido calificadas favorablemente. De este modo, la reforma de la Ley Hipotecaria acoge la tesis expuesta por este Centro Directivo –vid. ut supra, Resolución de 19 de abril de 2006, entre otras–, armonizando la importante función calificadora con el verdadero sentido y contenido de la misma, mas permitiendo que para determinadas hipotecas –las constituidas a favor de determinadas entidades financieras–, por razón de su especialidad y generalidad, además se transcriban en el asiento registral las cláusulas financieras.

Es más, incluso respecto de determinadas hipotecas –las denominadas de máximo– la voluntad flexibilizadora de la Ley 41/2007, cuando las mismas se han constituido a favor de las entidades a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, ha sido aún mayor, pues respecto de éstas dicha norma delimita aún más la calificación registral en cuanto a las obligaciones que garantiza, pues bastará que la escritura pública incluya «su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas» (artículo 153 bis, letra b), párr. dos de la LH).

11. No puede compartir este Centro Directivo el siguiente defecto de la nota de calificación, consistente en considerar la hipoteca constituida de máximo, por garantizar las obligaciones derivadas de un negocio con «funcionamiento similar a las cuentas de crédito», lo que a su juicio obliga a respetar las exigencias del artículo 153 de la Ley Hipotecaria. El que el préstamo celebrado no deba reembolsarse, tanto por capital como por intereses (que se van capitalizando) hasta el término o vencimiento final de acuerdo con lo pactado en el contrato, no significa en modo alguno que

nos encontremos ante una cuenta corriente de crédito y de que la hipoteca lo sea de máximo, sino que del conjunto de pactos y cláusulas contenidas en la escritura se evidencia que nos encontramos ante un préstamo de características especiales, en garantía el cual se establece una hipoteca ordinaria o de tráfico.

Por lo que se refiere al hecho de que la certificación acreditativa de la deuda, pueda englobar comisiones y gastos no garantizados por la hipoteca, es claro como sostiene el recurrente, que en el plano obligacional el deudor adeudará a la entidad acreedora todas las cantidades que resulten de los diferentes conceptos pactados en la escritura, pues a esos efectos la deuda es única (artículo 1753 del Código Civil), más en el plano hipotecario, sólo podrá reclamarse aquellos conceptos especialmente garantizados por la hipoteca, pues la determinación de la responsabilidad hipotecaria a la que queda afecta la finca por los distintos conceptos (capital, intereses, costas y gastos, etc), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, opera a todos los efectos, favorables y adversos, y lo mismo en las relaciones con terceros que en las existentes entre el acreedor hipotecario y el dueño de la finca que sea a la vez deudor hipotecario con la salvedad respecto a este último que prevé el artículo 692.1 párrafo segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resoluciones de 23 de febrero, 8 y 18 de marzo de 1.996, 15, 20 y 21 de marzo de 1996).

12. Por lo que se refiere a la consideración del pacto por el que el prestatario apodera a la entidad acreedora para que pueda otorgar por sí misma escrituras de aclaración o corrección del contenido de la escritura, siempre que no supongan modificación de las cláusulas del contrato, se reitera lo dicho en el fundamento 10 para los pactos obligacionales.

13. Finalmente y por lo que se refiere al criterio de la Registradora de considerar que dados los términos oscuros, discrecionales y genéricamente favorables a la parte prestamista, la completa operación es contraria a lo dispuesto en los artículos 10bis y Disposición Adicional Primera de la Ley 26/1984 General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, como ya tuvo ocasión de expresar este Centro Directivo en sus Resoluciones de 8 de octubre de 1.991 y 19 de abril de 2.006, el procedimiento registral, por sus particulares caracteres, y la calificación, por su ámbito objetivo y medios de llevarse a cabo, no puede sustituir a la declaración judicial de nulidad de las cláusulas de un contrato que son condiciones generales de la contratación, por entender que las mismas son nulas de pleno derecho, al contravenir la Ley 26/1984, de 19 de julio.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos expuestos, desestimándolo en cuanto al defecto a que se refiere el último párrafo del fundamento 4 que de esa forma queda confirmado.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de febrero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5057

RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Ana María y doña Amaya Arauca Apráiz, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 6, de Bilbao, a la inscripción de una adquisición por sucesión hereditaria.

En el recurso interpuesto por doña Ana María y doña Amaya Arauca Apráiz contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Bilbao n.º 6 doña Mercedes Bereincua Gandarias, a la inscripción de una adquisición por sucesión hereditaria.

Hechos

I

Se presentan en el Registro testamento y escritura de adjudicación, acompañados de los documentos complementarios. En el primero la testadora afirma tener tres hijas, haciendo las siguientes disposiciones: «Primera: instituye herederas de todos sus bienes a sus hijas doña. y doña., por mitad e iguales partes, con los derechos de representación y acrecer en cada caso procedente. Segunda: a su otra hija, doña. le donó una finca sita en Múgica, con lo cual quedó pagada con creces de su legítima».

II

La Registradora suspendió la inscripción extendiendo la siguiente nota: Previo examen y calificación de la precedente escritura he resuelto

suspender la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º La escritura otorgada por el Notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui el siete de mayo de dos mil siete con el número de protocolo 1203 ha sido presentada en este Registro de la Propiedad el treinta de mayo del mismo año con el número de asiento de presentación 1589 del Diario 56. 2.º Comparecen en la citada escritura doña Ana María Arauca Paráis y doña María Amaya A. P. formalizando las operaciones particionales referidas a la sucesión de su madre doña Felipa P. U. El único inmueble incluido en el inventario es la finca número 7700 inscrita al folio 197 del Libro 122 de Begoña. 3.º La citada causante falleció, habiendo otorgado testamento, en el que instituyó herederas a sus dos hijas Ana María y María Amaya, comparecientes en la escritura, haciendo constar que a su otra hija (María Gloria) le había donado una finca sita en Múgica «con la que quedaba pagada con creces su legítima». Fundamentos de Derecho: Es necesaria la intervención en la partición hereditaria de doña María Gloria A. P., conforme al artículo 1058 del Código Civil. Dicho precepto exige unanimidad de los herederos, entre los cuales hay que considerar incluidos a los legitimarios, ya que aunque no se trate de herederos en sentido estricto, su derecho a una «pars bonorum» los hace cotitulares del activo hereditario aunque sea en proporción indeterminada, dependiente de las colaciones. Esta condición de condeñados hace imprescindible su participación en la partición convencional. (Vallet de Goytisolo «Panorama del Derecho de Sucesiones» Vol. II pág. 928 y, en el mismo sentido, Roca Sastre, Derecho Hipotecario Vol. III «La partición hereditaria por los Herederos»). Siendo los fundamentos de derecho del defecto expresado los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 807 y 1058 del Código Civil. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. El recurso deberá interponerse en el plazo de dos meses en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, contándose en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. Asimismo, se advierte la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar desde la última de las notificaciones de la presente calificación. Bilbao, a dieciséis de junio de dos mil siete. La Registradora. Firma ilegible.

III

Las interesadas recurren alegando que no estamos ante una partición realizada por los herederos, sino ante partición realizada por el testador, por lo que la escritura de adjudicación debe inscribirse.

IV

La Registradora se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a esta Dirección General, con el informe preceptivo, con fecha 24 de julio de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 807 y 1058 del Código Civil, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de febrero de 2000 y 4 de mayo y 15 de octubre de 2005 y 1 de marzo de 2006.

1. Se presentan en el Registro un testamento acompañado de la escritura de aceptación de herencia y adjudicación. En el testamento, la testadora nombra herederas por iguales partes a dos de sus tres hijas, afirmando que a su tercera hija le donó una finca, con lo que quedó satisfecha su legítima. En la escritura de adjudicación las dos instituidas se adjudican todos los bienes por mitad en proindiviso. La Registradora suspende la inscripción por falta del consentimiento de la legitimaria. Las interesadas recurren afirmando que se trata de una partición practicada por la testadora, por lo que no es necesaria la intervención de aquella.

2. Es evidente que la testadora no realizó partición alguna pues la cláusula del testamento dice: «Instituye herederas de todos sus bienes a sus hijas doña... y doña..., por mitad e iguales partes, con los derechos de representación y acrecer en cada caso procedente». Se trata, por tanto, de una institución, sin que, en ningún momento se realice partición o adjudicación concreta de bienes. 3. Por ello, el defecto señalado por la Registradora ha de ser mantenido, ya que la especial cualidad del legitimario en

nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia, para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (art. 1057.1 el Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos.

En efecto la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o pars valoris bonorum. De ahí, que se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5058

ORDEN JUS/707/2008, de 21 de febrero, por la que se dispone que no estarán abiertas al público las oficinas de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles el día siguiente a Viernes Santo, a todos los efectos.

El artículo 360 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto (Boletín Oficial del Estado de 2 de agosto de 2003), establece el horario de apertura de los Registros de la Propiedad autorizando a este Ministerio a fijar un régimen especial los sábados, y en términos similares se regula el horario de apertura en el Reglamento del Registro Mercantil.

Vista la Orden de 17 de marzo de 2006 (BOE de 4 de abril de 2006) y 6 de marzo de 2007 (BOE de 23 de marzo de 2007) por las que se establece un régimen especial para el día siguiente a Viernes Santo.

Teniendo en cuenta que análogas razones exigen dar un tratamiento especial al día siguiente a Viernes Santo.

En su virtud, a propuesta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dispongo:

Artículo único.

No estarán abiertas al público las oficinas de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles el día siguiente a Viernes Santo, a todos los efectos.

Esta orden entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Madrid, 21 de febrero de 2008.—El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

5059

RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2008, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público el resultado de los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto) celebrados los días 3, 4, 5 y 7 de marzo y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.

En los sorteos del Abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto) celebrados los días 3, 4, 5 y 7 de marzo se han obtenido los siguientes resultados:

Día 3 de marzo:

Combinación ganadora: 31, 10, 25, 29, 23, 15.

Número complementario: 18.

Número del reintegro: 9.