

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 1996, 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 1991 y 19 de abril de 2006, el procedimiento regis-

tral, 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, 15 de marzo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5859

RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Rocamer, S. A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de San Javier número 2, a la cancelación de un derecho de retroventa y de una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por don Rosendo Mercader Torres en nombre y representación de «Rocamer, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don Santiago Laborda Peñalver, a la cancelación de un derecho de retroventa y de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Se presenta en el Registro instancia presentada por la persona antedicha en la representación igualmente expresada por la que se expone que la entidad representada es dueña de una finca urbana sobre la cual recae: Una inscripción de un derecho de retroventa con una duración de cinco años desde el 2 de febrero de 2001 y una anotación de embargo que recae sobre el derecho anterior, por lo que, habiéndose extinguido el derecho de retroventa procede su cancelación de conformidad con lo que establecen los artículos 79 y 82 de la Ley Hipotecaria, cancelación que debe arrastrar la de la anotación por haberse extinguido el derecho anotado, y de conformidad con el artículo 85 de la misma Ley.

II

El Registrador denegó la cancelación mediante la siguiente nota de calificación: Por la presente se le notifica la calificación negativa del documento que Vd. presentó/autorizó, instancia para la cancelación de un derecho de retroventa y de una anotación preventiva de embargo sobre la registral 19.143 de Pinatar, que ha causado en este Registro el asiento número 878 del Diario 43, por las siguientes causas:

1. No haber transcurrido los plazos que la ley establece para la cancelación por caducidad de los asientos que se solicita: a) En cuanto al pacto de retroventa, el de cinco años a contar desde la fecha que se fijó como límite para el ejercicio del derecho de retroventa (artículo 177.1 del Reglamento Hipotecario). Que no debe confundirse con el supuesto de cancelación automática o sin consentimiento del titular registral, cuando en el título de constitución del derecho, en este caso de retroventa, se hubiese pactado su cancelación transcurrido un término, en cuyo caso se puede cancelar una vez cumplido. Que es el caso del párrafo 2 del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que no es de caducidad sino de cancelación, por haberse convenido así por las partes al constituir el derecho, y que en el presente caso no se convino. B) Y en cuanto a la anotación del embargo trabado sobre el derecho de retroventa, en el de cuatro años que señala el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Impide la inscripción. Contra este acuerdo de calificación puede recurrirse, potestativamente, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde esta notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o ser impugnado directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de Murcia Capital, por los trámites del Juicio Verbal, en el plazo de dos meses a contar desde la misma fecha. Igualmente puede el interesado solicitar calificación sustitutoria, conforme a lo previsto en los artículos 19 bis y 275 de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, en el plazo de

quince días desde esta notificación. San Javier, veintinueve de agosto del año dos mil siete. El Registrador. Fdo.: Santiago Laborda Peñalver.

III

El presentante anteriormente expresado, actuando en la misma representación, recurrió la anterior calificación alegando que el pacto de retroventa inscrito expresa que tendrá una duración de cinco años, por lo que procede su cancelación conforme al párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, procediendo igualmente la de la anotación de embargo, de conformidad con lo que establece el artículo 85 de la Ley Hipotecaria, por haberse extinguido el derecho anotado.

IV

El Registrador mantuvo la calificación remitiendo el expediente a este centro directivo, el 19 de octubre de 2007.

V

Este centro Directivo, como para deshacer cierta confusión de fechas en las alegaciones del recurrente, solicitó del Registro fotocopia de la inscripción del derecho.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 79, 82 y 85 de la ley Hipotecaria y 177, 1 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de marzo de 2000 y 23 de abril y 12 de diciembre de 2003 y 5 de enero de 2006.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si la inscripción de un pacto de retro que grava una finca puede ser cancelada por haber transcurrido el plazo para su ejercicio.

2. Como ha dicho anteriormente este centro directivo (cfr. la Resolución de 23 de abril de 2003), en principio, los limitados medios de que goza el Registrador en su calificación, le impiden saber si se ha ejercitado el derecho de retro inscrito. Ahora bien, la reforma del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, aplicable a los casos como éste, en los que el ejercicio de un derecho tiene un plazo de vigencia pero no se han pactado los requisitos para su cancelación, ha establecido que, transcurridos cinco años desde el vencimiento del derecho, si no consta asiento alguno que indique haberse ejercitado el mismo, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento, se podrán cancelar por caducidad. Por ello, el derecho de retro podrá ser cancelado si han transcurrido cinco años desde que terminó su plazo de ejercicio y no resulta ninguna de las circunstancias expresadas anteriormente, bien como consecuencia del ejercicio del derecho por su titular, bien por sus acreedores en ejercicio de la acción subrogatoria (cfr. artículo 1.111 del Código Civil). En consecuencia, el derecho a retraer la finca se extinguirá por esta causa el 2 de febrero de 2011.

3. Respecto a la anotación de embargo, deberá ser cancelada, por esta causa, si se cancela el derecho sobre el que recae, según establece el artículo 79, 2.º, de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, de conformidad con lo que establecen los anteriores fundamentos.

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, 17 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5860

ORDEN JUS/855/2008, de 13 de marzo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Barón de las Pardiñas de Montevilla, a favor de doña Asunción de Orbe de Sivatte.

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Barón de las Pardiñas de Montevilla, a favor de doña Asunción

de Orbe de Sivatte, por fallecimiento de su padre, don Ignacio de Orbe Tuero.

Madrid, 13 de marzo de 2008.—El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

5861

ORDEN JUS/856/2008, de 13 de marzo, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués del Baztán, a favor de don Arsenio Carlos Martínez de Campos y del Solar Dorrego.

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués del Baztán, a favor de don Arsenio Carlos Martínez de Campos y del Solar Dorrego, por fallecimiento de su padre, don Arsenio Miguel Martínez de Campos y Raybaud.

Madrid, 13 de marzo de 2008.—El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

5862

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2008, de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, por la que se inscribe el cambio de denominación de Santander Central Hispano Ahorro 16, Fondo de Pensiones.

Por Resolución de 21 de octubre de 1997 se procedió a la inscripción de Santander Central Hispano Ahorro 16, Fondo de Pensiones (F0492) en el Registro administrativo especial de fondos de pensiones establecido en el artículo 96 del Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

La Comisión de Control, con fecha 7 de abril de 2007 acordó modificar la denominación del citado Fondo, por la de Santander Ahorro 16, Fondo de Pensiones, modificándose en consecuencia los artículos 1 y 5 de las normas de funcionamiento del fondo, constanding dicho acuerdo en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

En aplicación de lo previsto en la vigente legislación de planes y fondos de pensiones y conforme al artículo 60 del Reglamento de planes y fondos de pensiones, aprobado por R.D. 304/2004, de 20 de febrero, esta Dirección General acuerda inscribir la nueva denominación en el Registro administrativo especial de fondos de pensiones, ordenando su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Contra la presente resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Sr. Secretario de Estado de Economía, en el plazo de un mes, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Madrid, 6 de marzo de 2008.—El Director General de Seguros y Fondos de Pensiones, Ricardo Lozano Aragüés.

MINISTERIO DE FOMENTO

5863

RESOLUCIÓN de 4 de marzo de 2008, de la Dirección General de Transportes por Carretera, por la que se modifica la de 11 de febrero de 2008, por la que se convocan pruebas de constatación de la capacitación profesional para el ejercicio de las actividades de transporte por carretera, a celebrar en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La Resolución de 11 de febrero de 2008, de la Dirección General de Transportes por Carretera, publicada en el «Boletín Oficial del Estado»,