

Supremo, con abreviación de trámites y limitación de medios probatorios, todo ello a introducir en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero que en la situación actual crea numerosos problemas respecto a competencia y tramitación.

E. C. F.

HIPOTECA. CANCELACION. EFICACIA RESPECTO A LA EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO POSTERIOR A LA CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.—LA EXTINCION O «PURGA» QUE SE ORDENA EN LA REGLA 17.^a DEL ARTICULO 131 LH, NO SUPONE NECESARIAMENTE LA EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO POSTERIOR A LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA EJECUTADA. (RESOLUCIÓN DE 24 DE FEBRERO DE 2000. BOE DE 23 DE MARZO DE 2000.)

RESOLUCION de 24 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Trinidad Cantos Galdámez, en nombre del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, don Daniel Gómez Robles, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Trinidad Cantos Galdámez, en nombre del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, don Daniel Gómez Robles, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 22 de junio de 1989, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, don José Ramón Mallot Tova, el «Banco Bilbao Vizcaya (Suiza), Sociedad Anónima», concedió un préstamo en divisas a «Intertec, Sociedad Anónima», constituyéndose en garantía de su devolución, hipoteca de máximo sobre fincas propiedad del deudor, fincas registrales números 13.511 y 5.197 del Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes. En la referida escritura pública de constitución de hipoteca, «Intertec, Sociedad Anónima» declaró expresamente que ambas fincas se encontraban libres de arrendatarios y en la cláusula 12.^a se establece entre las obligaciones del prestatario respecto a las fincas hipotecadas, que el mismo queda obligado a no ceder ni enajenar, total o parcialmente (salvo conformidad del Banco notificada fehacientemente), las fincas hipotecadas, ni a celebrar sobre ellas contratos de arrendamiento, tengan o no carácter de inscribibles en el Registro de la Propiedad, hasta tanto no haya sido cancelada totalmente la hipoteca. Dicha hipoteca fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, con fecha 29 de junio de 1989.

El «Banco Bilbao Vizcaya (Suiza), Sociedad Anónima» tuvo que ejercitar la acción hipotecaria por el procedimiento sumario regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que correspondió al Juzgado de Primera Instancia de Villanueva de los Infantes, autos número 84/95.

Con posterioridad al inicio de la ejecución hipotecaria y la expedición de la certificación de cargas, el deudor formalizó un contrato de arrendamiento

de las fincas referidas mediante escritura pública ante el Notario de Madrid, don Luis Sánchez Marco, de fecha 17 de octubre de 1995, el cual se inscribe el 6 de mayo de 1997.

El 6 de junio de 1997, en el procedimiento judicial sumario se dictó auto de adjudicación de las dos fincas hipotecadas a favor del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», que causó las inscripciones 22.^a y 16.^a en las respectivas hojas registrales de las fincas.

En cumplimiento de lo dispuesto en la regla 17.^a del artículo 139 de la Ley Hipotecaria, el Juzgado de Primera Instancia de Villanueva de los Infantes, con fecha 17 de junio de 1997, remitió mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad de dicha localidad, ordenando la cancelación de la hipoteca y la de todas las inscripciones posteriores.

II. Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, fue calificado con la siguiente nota: «Practicada la cancelación de la hipoteca en los siguientes: Tomo 1.252, libro 191, folio 53 vuelto. Finca 13511, inscripción 22.^a, y tomo 1.241, libros 190, folio 214 vuelto, finca 5197, inscripción 16.^a Denegándose la cancelación de las inscripciones 22.^a y 17.^a del derecho de arrendamiento sobre las mismas fincas por predicarse respecto de este derecho la subsistencia del mismo, no obstante los cambios de titularidad, conforme al artículo 74 de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos del 31-12-80. Contra la presente nota podrá anteponerse recurso previsto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario con los plazos y en la forma que en los mismos se indican ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha. Villanueva de los Infantes, a 22 de julio de 1997. El Registrador. Fdo. Daniel Gómez Robles».

III. El Procurador de los Tribunales, don Trinidad Cantos Galdámez, en representación del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que la nota de calificación que se recurre deniega la cancelación de la inscripción de arrendamiento posterior a la hipoteca. Que tal calificación no distingue entre los efectos sustantivos y los hipotecarios o meramente registrales que conlleva la ejecución hipotecaria respecto al arrendamiento posterior inscrito. Que, en efecto, si la ejecución de la hipoteca extingue o no el arrendamiento posterior, es una cuestión que corresponde determinar a los Tribunales de Justicia en el procedimiento adecuado, sin que el Registrador tenga competencia para pronunciarse sobre su subsistencia o no, debiendo su calificación contraerse exclusivamente a la perspectiva registral. II. Los efectos sustantivos de la ejecución hipotecaria sobre los contratos de arrendamiento posteriores a la hipoteca. La posibilidad de su extinción. 1. Que a la luz de la actual doctrina y jurisprudencia, el arrendamiento posterior a la hipoteca es inoponible al adjudicatario del bien subastado en el sumario hipotecario, cuando tal arrendamiento es fraudulento o simulado. 1. La jurisprudencia tradicional. La doctrina clásica del Tribunal Supremo se contiene en las sentencias de 22 de diciembre de 1945, 22 de mayo de 1963, 23 de diciembre de 1988 y 17 de noviembre de 1989, entre otras. 2. La moderna jurisprudencia. Esta tendencia doctrinal quiebra a partir de las conocidas sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990, 23 de febrero y 6 de mayo de 1991 y 23 de junio de 1992, dictadas todas ellas en relación con arrendamientos especialmente protegidos. Esta moderna corriente advierte que la no extinción de los arrendamientos posteriores sólo puede predicarse respecto de aquellos arrendamien-

tos que gocen de presunción de licitud. En este sentido hay que citar las sentencias de 20 de abril de 1995 y 9 de mayo de 1996. 3. La inicial doctrina del Tribunal Constitucional. Que en primera sentencia sobre la materia otorgó una protección preferente a los derechos del ejecutante en juicio sumario hipotecario. Sin embargo, en sentencia de 16 de enero de 1992 declaró que no es compatible con la legalidad constitucional el proceder en el seno del procedimiento sumario hipotecario al lanzamiento del arrendatario de una vivienda sin ser oído en juicio. Los fundamentos de dicha sentencia fueron reproducidos en la de 28 de febrero de 1995. 4. La modificación de la propia doctrina del Tribunal Constitucional. Que las críticas a la anterior doctrina y sus efectos devastadores sobre las hipotecas y el crédito territorial han motivado que el Tribunal Constitucional haya iniciado una línea claramente moderadora.

Que ante la proliferación de «arrendamientos posteriores» para provocar la ineficacia de la ejecución hipotecaria, el Tribunal Constitucional en el Auto de 14 de noviembre de 1994, en contra de la doctrina anterior, afirma que es perfectamente acorde con la Constitución Española, declarar extinguido el contrato de arrendamiento posterior en el propio proceso sumario hipotecario, si dicho arrendamiento es fraudulento. Que la orientación del Tribunal Constitucional es patente, por un lado matiza que su anterior doctrina sólo sería aplicable a los arrendamientos de vivienda con prórroga forzosa, y por otro lado, advierte que dicha doctrina no puede aplicarse a los arrendamientos fraudulentos. Esta nueva orientación viene confirmada en ulteriores resoluciones y en la sentencia de 9 de mayo de 1995 del citado Tribunal. Que la doctrina constitucional en la materia se ha consumado con la sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional 158/1997, de 2 de octubre. 5. La llamada jurisprudencia menor. Hay que citar el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, de 16 de noviembre de 1992; la sentencia de 2 de julio de 1993, de la Audiencia Provincial de Gerona; la sentencia de 13 de marzo, de la Audiencia Provincial de Sevilla; el auto de la Audiencia Provincial de La Coruña, de 9 de mayo de 1999; el auto de 18 de mayo de 1994, de la Audiencia Provincial de Barcelona; el auto de 21 de febrero de 1996, de la Audiencia Provincial de Lérida; el auto de 7 de octubre de 1996, de la Audiencia Provincial de Madrid y otros autos y sentencias más. 6. Conclusiones. Que de acuerdo con todo lo que antecede puede afirmarse que a la luz de la actual doctrina del Tribunal Constitucional, jurisprudencia del Tribunal Supremo y resoluciones de las Audiencias Provinciales, es perfectamente posible y lícito que la propia ejecución hipotecaria provoque la extinción de hecho del contrato de arrendamiento posterior, previa constatación de la fraudulencia o simulación del contrato. III. La extinción de los arrendamientos rústicos por la ejecución hipotecaria. Que los arrendamientos rústicos, como el que es objeto de este recurso, si se extinguen por el hecho de la ejecución de la hipoteca constituida con anterioridad, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria, aún en el supuesto de no ser simulados o fraudulentos. Que tal afirmación es compatible con la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 (arts. 13, 74 y 78). Que según la doctrina y jurisprudencia en la materia, la ejecución hipotecaria es un supuesto de resolución del derecho del arrendador que provoca la resolución del arrendamiento rústico, siendo la sentencia del Tribunal Supremo, de 5 de febrero de 1945, la que marcó la pauta y, posteriormente, las sentencias de 22 de mayo de 1963 y 31 de octubre de 1986. Que el Registrador debió cancelar el arrendamiento

posteriormente inscrito, en cumplimiento de las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987. Que, en conclusión, los Tribunales de Justicia habrán de pronunciarse sobre la simulación y fraudulencia del arrendamiento inscrito e incluso sobre su extinción producida por la ejecución hipotecaria, en contra de lo que afirma el Registrador en su nota, quien debió limitarse a calificar los efectos hipotecarios del mandamiento de cancelación y no dilucidar la cuestión sustantiva subyacente. IV. Los efectos registrales de las ejecuciones hipotecarias sobre los contratos de arrendamiento inscritos con posterioridad a la hipoteca. La obligatoriedad de su cancelación. Que la citada sentencia de 5 de febrero de 1945 distingue entre los efectos registrales que producen la cancelación de la inscripción si lo estuviese como derecho real y sustantivos que deshace el derecho del arrendador. Que el Registrador debió cancelar la inscripción del arrendamiento posterior, en virtud de lo que dice el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues de esta manera, incumple el mandamiento del juez. Que la tesis de la ejecución de hipoteca provoca la cancelación de la inscripción de arrendamiento es incluso compartida por la sentencia de 9 de junio de 1990. Que, en definitiva, hipotecariamente debe cancelarse la inscripción del arrendamiento posterior, sin perjuicio de que la subsistencia del derecho personal sea discutida y resuelta ante los Tribunales de Justicia a través del procedimiento adecuado.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos es el único precepto legal vigente que ofrece una solución a la problemática originada por la confrontación entre los principios del deseo de fortalecer la estabilidad del arrendamiento ante los cambios del titular de la finca arrendada y la conveniencia de proteger y dar seguridad al crédito territorial. La armonía entre ambos principios resulta imposible cuando entran en contacto, ya que ambos responden a necesidades socioeconómicas de primer orden que no admite postergación ante otros de índole superior. Que la necesidad de protección demandada por la situación de los arrendamientos rústicos está cubierta por el sistema de prórrogas forzosas que apareció en los artículos 25 a 28 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, y 28 de la Ley de 4 de julio de 1995, de Modernización de Explotaciones Agrícolas. Que frente a tal regulación se sitúa la hipoteca, como derecho de garantía que incide, repercute o se concreta sobre el valor económico de realización de la finca hipotecada, el cual no puede quedar minorado por ninguna causa o gravamen que se constituya con posterioridad. Así lo impone el artículo 1.858 del Código Civil. Que, sin embargo, la presencia de un arrendamiento rústico sometido a la Ley especial, como ocurre en este supuesto, puede provocar una quiebra importante en el sistema. Que bajo la denominación de «purga hipotecaria» se resumen las consecuencias derivadas de la culminación de un procedimiento de ejecución judicial dirigido a dar efectividad al derecho de realización del valor, que apareció contemplada en el artículo 131.17 de la Ley Hipotecaria. Que las normas que disciplinan la purga son mandatos concretos dirigidos al Registrador de la Propiedad, por conducto judicial o notarial, según los casos, las cuales tienen su apoyo y fundamento en los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.876 del Código Civil. Que resulta muy difícil extender el ámbito extintivo a los derechos personales, sobre todo a los no inscritos. Además, a diferencia de los derechos reales inmobiliarios, los derechos personales inmobiliarios, como el arrendamiento rústico, son perfectamente oponibles a terceros sin necesidad de su inscripción, conforme al artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos,

por lo que malamente se puede admitir que las normas que disciplinan la purga puedan acabar con ellos y en el caso de los arrendamientos rústicos su sistema de prórrogas forzosas y las normas que predicen su subsistencia no obstante la transmisión de la finca arrendada, les dota de suficiente fuerza *erga omnes* como para permitirse vivir ignorando el resto de las normas que disciplinan nuestro sistema inmobiliario. Que resulta que el arrendamiento rústico tiene proyección a terceros por sus propias normas, luego no necesita del sistema registral para alcanzar lo que este sistema le ofrece. Que un arrendamiento rústico puede inscribirse conforme al artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria, y siguiendo al artículo 131.17 de la Ley Hipotecaria, la purga afecta a todo derecho inscrito con posterioridad a la hipoteca, cualquiera que sea su naturaleza. Entonces el efecto purgatorio sólo afectará a los derechos inscritos, lo cual cristaliza en dos conclusiones: 1.^a Que el derecho personal no inscrito es de mejor condición que el real; 2.^a Que el derecho inscrito es de peor condición que el no inscrito. Que los arrendamientos rústicos especiales viven y sobreviven al margen del sistema registral. El arrendamiento rústico no inscrito no se extingue por consecuencia de la pretendida fuerza extintiva del artículo 131.17 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto a los arrendamientos rústicos inscritos hay que señalar que el arrendamiento es un derecho personal. Que en el sistema inmobiliario español ocurre que hay derechos inmobiliarios no reales que se protegen como éstos. Que las normas procesales que disciplinan la purga no son indicativas de la extinción del arrendamiento posterior a la hipoteca. Esta opinión es la del Tribunal Supremo en sentencias de 9 de junio de 1990 y de mayo de 1991. 2.^o Que el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos ofrece un criterio general aplicable en el caso de que se transmita la finca arrendada, que desautoriza la aplicación de la solución del artículo 1.571 del Código Civil, y aquel precepto es también aplicable a los casos de venta en subasta pública. Que se considera que, según lo anterior, todo adquirente de la finca arrendada, ya sea por venta voluntaria o judicial, deberá subrogarse en la posición jurídica del transferente y asumir el arrendamiento. 3.^o a) Que subjetivamente hablando, ni en la perspectiva del propietario arrendador ni en la del acreedor hipotecario, como titular de un derecho real limitado en el tiempo, es susceptible de aplicación el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Las dificultades se tornan aún mayores desde el punto de vista objetivo, pues dicho artículo excluye de su ámbito el arrendamiento concertado por el propietario. Que no parece que el artículo 13 sea el más adecuado para regular situación derivada de la preexistencia de una hipoteca. Que si la invocación del artículo citado resulta inoportuna, no puede ser más desafortunada la del artículo 78 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, en primer lugar porque la purga se caracteriza por el automatismo y, en segundo lugar, dicho artículo parte de una premisa que es la de que el derecho del arrendador se resuelve. Que los artículos 13 y 78 regulan casos distintos a los que plantea la ejecución hipotecaria. En este sentido hay que citar la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 1990. 4.^o Que hay que observar lo que dicen el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990 y 3 de junio de 1992. Que las cancelaciones ordenadas en la Regla 17 del artículo 131 tienen un ámbito que queda reducido a los derechos reales y para los personales, como el arrendamiento, es necesario la existencia de un precepto extintivo que lo reconozca o lo que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que culmina con la sentencia de 2 de octubre de 1997, es necesario

abrir la pieza procesal donde el arrendatario haya tenido la oportunidad de alegar en el propio procedimiento lo que tenga por conveniente para su defensa y siempre sin perjuicio de las acciones oportunas en el juicio declarativo posterior que corresponde. Que si se hubiera procedido de la manera sugerida por el recurrente, el Registro podría publicar una falsedad, en virtud de lo establecido en el artículo 97 de la Ley Hipotecaria. Que no son el Registro ni el Registrador los órganos adecuados para apreciar la circunstancia fraudulenta ni puede presumirse a la hora de practicar un asiento registral, exigiéndose la apertura de un cauce procesal para dilucidar la cuestión. Que nuestro sistema registral es causal y no se debe admitir excepción alguna (el principio de consentimiento formal) cuando de lo que se trata es de reflejar en el Registro, por vía de un asiento, de cancelación, la extinción de un derecho inscrito, pues en estos casos el asiento de cancelación, aunque con forma propia, tiene naturaleza genérica y los efectos de las inscripciones, y al Registro deben acceder los títulos por los que se extingan los derechos inscritos, según se desprende del artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Que hay que señalar lo que expresa la Resolución de 2 de noviembre de 1992.

V. La señora Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia de Villanueva de los Infantes, informó sobre los trámites del procedimiento judicial sumario número 84/95, y consideró que según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 9 de junio de 1996, 23 de febrero y 6 de mayo de 1991, 6 y 23 de junio de 1992) ha de ser en un procedimiento declarativo ordinario donde con la necesaria contradicción e igualdad de partes se discuta sobre el carácter fraudulento o simulado o la existencia de confabulación como sobre la declaración de nulidad de la inscripción y consiguiente cancelación de la misma; pues en el ámbito de un procedimiento sumario hipotecario ni se ejercita una acción declarativa de este tipo, ni por consiguiente, se puede resolver sobre la misma, a menos que se incurra en incongruencia, y si bien la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria no afecta a los derechos personales como el arrendamiento, no inscritos, no sería coherente que afectase a los derechos personales inscritos, produciendo su extinción.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha confirmó la nota del Registrador fundándose en que ante la tendencia jurisprudencial más reciente, que se inclina, en principio, por la tesis de la no extinción del contrato de arrendamiento concertado con posterioridad de hipoteca, hay que concluir sobre la improcedencia de extinción de los arrendamientos de forma automática, por lo que hay que estar a lo que decida el órgano jurisdiccional en cada caso concreto, no siendo posible separar el aspecto registral y el sustantivo.

VII. El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que la calificación del Registrador debe contraerse a la perspectiva registral y pronunciarse sobre si por aplicación de la Ley Hipotecaria debe purgarse la inscripción del arrendamiento posterior sin perjuicio de que en el procedimiento jurisprudencial correspondiente se ventile la existencia, subsistencia o inexistencia del derecho personal. Que la jurisprudencia sobre la materia no debe ser la *ratio decidendi* para la estimación o desestimación del presente recurso, en el que lo que se examina es la calificación registral del mandamiento judicial desde un punto de vista exclusivamente hipotecario, mientras que la jurisprudencia hace referencia a la extinción o subsistencia del derecho sustantivo. 2. Que lo único que se pretende es que se aplique la Ley Hipotecaria del mismo modo que si se tratara

de un derecho de opción inscrito con posterioridad a la hipoteca. Se cancelaría dicho asiento sin perjuicio de que el beneficiario de la opción puede actuar su derecho personal, reclamando al concedente de la opción lo que le correspondiera en función de lo pactado entre ambos. 3. Que la calificación recurrida se fundamenta en la no aplicabilidad del artículo 131.17.^a de la Ley Hipotecaria, pero si este precepto fuera obvio, la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos no hubiera regulado la cuestión en la forma que lo hace. Que las consideraciones doctrinales que existen respecto al derecho de opción son directamente aplicables, por analogía, al supuesto objeto del presente contrato. Que con independencia del notorio carácter fraudulento del arrendamiento de fincas que se trata, lo cierto es que el mismo no goza de los privilegios y beneficios de la Ley de Arrendamientos Rústicos, por exceder claramente las extensiones máximas a que la misma se refiere, por lo que queda sometido al principio hipotecario de la prioridad registral y, en consecuencia, sometido al mandato genérico de purga del artículo 131.17.^a de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.297 del Código Civil; 2, 3, 13, 17, 18, 20, 32, 129 y 131 de la Ley Hipotecaria; 7, 13, 18, 74 y 78 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, y 28 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias; las sentencias del Tribunal Constitucional, de 17 de mayo de 1985, 16 de enero de 1992, 28 de febrero de 1995 y 2 de octubre de 1997; las sentencias del Tribunal Supremo, de 22 de diciembre de 1945, 22 de mayo de 1963, 23 de diciembre de 1988, 17 de noviembre de 1989, 9 de junio de 1990, 23 de febrero y 6 de mayo de 1991, 23 de junio de 1992 y 9 de mayo de 1996, y las Resoluciones de 27 de enero de 1986 y 19 de noviembre de 1987.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si deben o no cancelarse los arrendamientos sobre fincas rústicas inscritas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta en virtud de mandamiento de cancelación de cargas dictado por el Juez ante el que tramitó el procedimiento judicial sumario. Si bien es cierto que, en caso de enajenación de una finca arrendada, el nuevo propietario, aunque reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, debe subrogarse en el arrendamiento constituido sobre la finca por el transmitente (cfr. art. 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), tal subrogación no puede imponerse al adquirente posterior a la celebración del contrato de arrendamiento cuando su adquisición es consecuencia de la enajenación forzosa del derecho del arrendador en virtud de un derecho, la hipoteca, que es anterior al mismo arrendamiento (cfr. arts. 13 y 78 de la Ley de Arrendamientos Rústicos).

2. La subrogación establecida por el referido artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos debe entenderse concretada a aquellas obligaciones relativas al bien en cuestión, asumidas por el anterior titular en cuanto dueño pleno, libre e incondicionado, excluyendo las contraídas una vez que su derecho como arrendador queda temporalmente limitado, ya sea de modo definitivo, ya eventualmente; así lo establece expresamente la Ley de Arrendamientos Rústicos para el caso de resolución (cfr. su art. 78 que, en el ámbito de esta legislación específica, supera incluso al criterio recogido en el art. 1.520 del Código Civil), y para el caso de sobreveniencia del hecho extintivo que fijaba desde su nacimiento la dimensión temporal del derecho de aquél (cfr. art. 13 de la Ley de Arrendamientos Rústicos); y así debe ocurrir también en el caso de que la extinción provenga del ejercicio de un derecho real como la hipoteca que puede comportar la enajenación forzosa del bien. Tal conclusión

viene avalada, además, por la necesaria interpretación estricta de un precepto como el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que contra el principio general del sistema (cfr. art. 1.257 del Código Civil), traslada al adquirente de un bien, determinadas obligaciones que en relación con él ha contraído su titular; y de la exigencia de interpretación sistemática de los textos legales (cfr. art. 3 del Código Civil), pues no sería lógico que la ejecución hipotecaria comportara la extinción de verdaderos derechos reales de goce sobre la cosa, constituidos después de la hipoteca ejecutada, como el usufructo, la enfiteusis o la superficie (cfr. arts. 17 y 131, regla 17.ª de la Ley Hipotecaria) y que, en cambio, debieran subsistir derechos a los que no corresponde tal carácter, y es que, en definitiva, aquel criterio de purga de las cargas posteriores no evidencia sino que el *ius distrahendi*, inherente a la hipoteca, determinará que la transmisión, en su caso, del bien o derecho gravado, se producirá con el alcance y contenido que este derecho tiene al tiempo de constitución de la hipoteca.

3. Ahora bien, que el adjudicatario en la enajenación forzosa del bien hipotecado no deba subrogarse en el arrendamiento constituido sobre el bien con posterioridad a la hipoteca, no quiere decir que la adjudicación haya de producir de forma automática la extinción del arrendamiento, pues la alternativa que el artículo 78 de la Ley de Arrendamientos Rústicos ofrece al nuevo titular, en previsión de que las condiciones económicas del arriendo convengan al nuevo titular, y que consiste en que éste pueda optar entre la extinción o la subsistencia del arriendo, también debe aplicarse al adjudicatario del bien hipotecado. Por ello el mandamiento de cancelación de cargas, consecuente al auto de adjudicación, no es suficiente para cancelar el arrendamiento posterior a la hipoteca, sino que es necesario que conste, de un modo adecuado para producir efecto en el Registro de la Propiedad, la voluntad del nuevo propietario de resolver el contrato de arrendamiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota y el auto apelado en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

Madrid, 24 de febrero de 2000.—El Director General, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

COMENTARIO

La cuestión que se suscita es si debe subsistir o no un arrendamiento rústico inscrito con posterioridad a una hipoteca, tras su ejecución, y, correlativamente, si se debe o no cancelar —y cómo— su inscripción.

Este problema debe enmarcarse dentro de la vieja polémica doctrinal en torno a los efectos que la ejecución hipotecaria produce con respecto a los arrendamientos posteriores. Y en esta discusión subyacen dos principios muy diferentes que sirven de base a las dos posiciones existentes en este tema: la protección al arrendatario, y por otra parte, la protección al crédito territorial.

Según prevalezca uno u otro, encontramos dos grandes líneas doctrinales y jurisprudenciales, a saber:

1. Tesis que defiende la subsistencia de los arrendamientos concertados con posterioridad a la hipoteca. Entre los defensores o partidarios de esta tesis, se puede citar a PÉREZ SERRANO, CASTÁN Y CALVIÑO, FLORES DE QUIÑONES, GAMBÓN Y MARTÍNEZ, y viene avalada por la más reciente línea jurisprudencial, pues así se ha pronunciado el Tribunal Supremo en las sentencias de 19 de febrero de 1968, 9 de junio de 1990, 23 de febrero y 6 de mayo de 1991, 23 de junio de 1992, 9 de mayo de 1996, y el TC en sentencia de 16 de enero de 1992.

2. Tesis que aboga por la extinción de los arrendamientos concertados con posterioridad a una hipoteca. Entre los autores que sostienen esta tesis destacan GARCÍA GARCÍA, AVILA NAVARRO, LASARTE, CAMY, GINOT LLOBATERAS, etc. Esta ha sido la tesis mantenida tradicionalmente por el TS en las sentencias de 5 de febrero de 1945, 22 de mayo de 1963, 31 de octubre de 1986, 23 de diciembre de 1988 y 17 de noviembre de 1989.

Pero, en esta discusión doctrinal hay que determinar de qué clase de arrendamiento se está hablando, pues la distinta regulación de uno y otro puede llevar a extraer conclusiones dispares sobre su subsistencia o no. La solución puede variar según se trate de un arrendamiento sometido al Código Civil o, por el contrario, sujeto a legislación especial, bien a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), o a la Ley de Arrendamientos Rústicos (LAR). En esta resolución se trata de un arrendamiento rústico inscrito. Pues bien, habrá que centrar este comentario en los arrendamientos regulados por la LAR, y habrá que tener en cuenta, consecuentemente, la jurisprudencia producida en este ámbito, sin que sea conveniente mezclarlo con los arrendamientos urbanos, pues su regulación y régimen es distinto, lo que hace imposible darles una misma solución.

Delimitado el objeto concreto del problema (subsistencia o no de un arrendamiento rústico inscrito), haré una breve referencia a la evolución legislativa y doctrinal en esta materia.

Tradicionalmente, de forma mayoritaria, la doctrina (1) y la jurisprudencia, con apoyo en los textos legales, ha admitido la extinción del arrendamiento rústico concertado con posterioridad a la hipoteca. Esto se deducía claramente de los artículos 9, 25, 24 y 28 de la LAR de 1935 (2) y del artículo 25

(1) ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, tomo IX, Ed. Bosch, Barcelona, 1998, págs. 435 y sigs.; GINOT LLOBATERAS, «La hipoteca y los arrendamientos posteriores a su constitución», en *ADC*, 1955, págs. 1167 y sigs.; CUADRADO GONZÁLEZ, «Los efectos de la hipoteca sobre los arrendamientos posteriores a su constitución», en *La Ley*, 1991-3, pág. 837; GARCÍA GARCÍA, «La ejecución hipotecaria extingue los arrendamientos constituidos con posterioridad a ella», en *RCDI*, 1991, págs. 2225 y sigs.; DE LA CUESTA SÁENZ, «Comentarios a la sentencia de 9 de junio de 1990», en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 23, págs. 730 y sigs.

(2) Artículo 9 LAR de 1935: «...los contratos de arrendamientos que otorgue quien tan sólo tenga el derecho de usufructo de la finca arrendada, sea cual fuere el plazo por el que hubieran sido concertados, quedarán resueltos al terminar el usufructo, subsistiendo el arrendamiento únicamente durante el año agrícola».

Artículo 24 LAR: «El arrendamiento se extingue: ...tercero, por la resolución del derecho del arrendador».

Artículo 25 LAR: «La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada por causas que consten explícitamente en el contrato, producirá la del arrendamiento, pero no se podrá desahuciar al arrendatario hasta que recoja los frutos del año agrícola en curso...

de su Reglamento (3). De estos artículos se desprende la resolución del derecho del arrendatario al resolverse el derecho del arrendador, de manera automática y en todo caso; aunque, también, y como apunta ROCA SASTRE (4), se proclama la norma de subsistencia de la relación arrendaticia a pesar de los cambios de propietarios de la finca arrendada, esto se reflejaba en el artículo 27 de su Reglamento, que recogía la subrogación del nuevo propietario en caso de transmisión de finca hipotecada (5). Asimismo lo entendió la STS de 5 de febrero de 1945, a la que siguieron otras (6) (iniciando, por tanto, una línea jurisprudencial favorable a la extinción de los arrendamientos posteriores), ya que declaró la extinción del arrendamiento rústico concertado con posterioridad a la hipoteca, debido al carácter de derecho real de garantía de hipoteca, lo que significa que «pulveriza cuando su efectividad llega, cuantas cargas o limitaciones de disposición use y disfrute, figuren establecidas en el fundo posteriormente a la fecha de aquélla».

No faltan, sin embargo, detractores de esa tesis que defendían, por el contrario, la subsistencia del arrendamiento, basándose sobre todo en la protección que la Ley especial concede al arrendatario, entre ellos se puede mencionar a FLORES DE QUIÑONES, GAMBÓN Y MARTÍNEZ Y CASTÁN Y CALVIÑO (7).

La situación mientras se encontraba vigente la LAR de 1935, era bastante clara y se admitía, mayoritariamente, la extinción de los arrendamientos rústicos concertados con posterioridad a la hipoteca. Con la entrada en vigor de la nueva LAR de 31 de diciembre de 1980, las cosas cambian un poco. El artículo 74 (8) de esta ley prevé la subrogación del adquirente de la finca hipotecada en todos los derechos y obligaciones del arrendador. Por otra

Cuando se resuelva el derecho del arrendador en virtud de sentencia firme, o por causas que no consten en el contrato, se resolverá el arrendamiento, pudiendo éste continuar, subrogándose el nuevo dueño en el lugar del arrendador anterior si así lo prefiriese...»

Artículo 28 LAR: «El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes: ...segunda, por resolución del derecho del arrendador, conforme a lo establecido en el artículo 25».

(3) Artículo 25 del Reglamento que desarrolla la LAR, de 29 de abril de 1959: «1. La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada por causas que consten explícitamente en el contrato producirá la del arrendamiento, pero no se podrá desahuciar al arrendatario hasta que recoja los frutos del año agrícola... 2. Si se resolviera el derecho del arrendador fuera de los casos antes expresados, se resolverá también el arrendamiento...».

(4) ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, tomo IX, Ed. Bosch, Barcelona, 1998, págs. 435 y sigs.

(5) Según CUADRADO GONZÁLEZ (*ob. cit.*), había que diferenciar entre los autores que consideraban al adjudicatario de finca hipotecada como un sucesor del anterior propietario, y por ello el arrendamiento debía subsistir (art. 27 RLAR) (FLORES QUIÑONES), y aquellos otros que asimilaban el propietario de finca hipotecada a cualquier titular de derecho limitado, en cuyo caso se producía la extinción del arrendamiento al extinguirse su derecho (ROCA SASTRE y GINOT).

(6) STS de 22 de mayo de 1963, 31 de octubre de 1986, 23 de diciembre del 88.

(7) FLORES DE QUIÑONES, «Comentario a la sentencia de 5 de febrero de 1945», en RDP, 1945, págs. 531 y sigs.; GAMBÓN Y MARTÍNEZ, *Arrendamientos rústicos*, 1963, pág. 80; CASTÁN Y CALVIÑO, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II, pág. 465.

(8) Artículo 74 LAR 1990: «El adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 LH quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador».

parte, el artículo 13 (9) establece la resolución del arrendamiento cuando el mismo hubiera sido otorgado por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas u otros con análogo derecho de goce sobre la finca, al extinguirse el derecho del arrendador. Y por último hay que destacar el artículo 78 (10) que otorga al nuevo propietario la facultad de resolver o no el arrendamiento, cuando se resuelva el derecho del arrendador. A la vista de estos preceptos, parece que la resolución del arrendamiento posterior a la ejecución de la hipoteca no es ya automática, sino que necesita de la declaración judicial pertinente a instancia del nuevo propietario. De la literalidad de la nueva LAR se deduce, entonces, la subsistencia del arrendamiento posterior a la ejecución hipotecaria (por lo menos mientras no se opte por su resolución), en contra de lo que parece querer la LH, pues, del artículo 131.17 LH, debe colegirse la extinción automática de todas las cargas posteriores, y también la del arrendamiento. Es como si el legislador hubiera querido dar preferencia a la protección al arrendatario, en vez de fomentar y proteger el crédito territorial.

Siendo ésta la legislación vigente, el Registrador de la Propiedad deniega la cancelación del arrendamiento posterior inscrito, pues en virtud del artículo 74 LAR, el nuevo propietario debe subrogarse en los derechos del arrendador, lo que le lleva a concluir la subsistencia del arrendamiento, no obstante los cambios de titularidad del mismo. No me parece muy acertada la interpretación que de este artículo hace el Registrador. Como bien distingue la DGRN, el artículo 74 LAR está pensado para aquellos casos en los que se ha producido una transmisión de finca hipotecada, y no para aquellos en los que se produzca la adquisición como consecuencia de una enajenación forzosa derivada del derecho real de hipoteca anterior a dicho arrendamiento, pues, en estos casos, la transmisión de la finca se produce por «necesidad jurídica, es decir, sin vínculo alguno que ligue al antiguo con el nuevo titular» (11), lo que hace muy difícil mantener esa subrogación. La subrogación del artículo 74 encuentra su verdadero sentido cuando se produzca el cambio del titular por transmisión del derecho, pero no parece encajar cuando la extinción del derecho del propietario sea por resolución.

La venta judicial de la finca hipotecada se trata de un supuesto de resolución del derecho del arrendador, como consecuencia directa y automática del carácter real del derecho de hipoteca (pues la hipoteca actúa como verdadera condición resolutoria —STS de 23 de mayo de 1963—, ya que lleva aparejada, desde su constitución, la posible venta de la finca dada en garantía, tal y como se predica de los artículos 104 LH y 1.876 del Código Civil), y no tanto de una transmisión. Luego, en este caso, parece que deberán aplicarse, no el artículo 74, sino el artículo 13 y el artículo 78, que hablan claramente de la extinción del arrendamiento al resolverse o extinguirse el derecho limitado del arrendador. Ahora bien, si del artículo 13 puede deducirse una extinción

(9) Artículo 13 LAR 1980: «Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca, se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador...».

(10) Artículo 78 LAR 1980: «La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada facultará al que resulte propietario para pedir la resolución del arrendamiento sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que concertaron el arrendamiento».

(11) CUADRADO GONZÁLEZ, «Los efectos de la hipoteca sobre los arrendamientos posteriores a su constitución», *ob. cit.*, pág. 838.

automática del arrendamiento, siempre que se extinga el derecho del arrendador (titular de un derecho real limitado), del artículo 78 puede extraerse la conclusión de que la resolución del arrendamiento no es automática, ya que se concede al nuevo propietario la facultad de resolver o no dicho arrendamiento. Pero de lo que no cabe duda es, como asegura GARCÍA GARCÍA (12), de que ambos «coinciden en que la ejecución hipotecaria afecta al arrendamiento, y da o puede dar lugar a la extinción de éste, sin que el arrendatario pueda prevalecerse de ninguna norma de protección».

Volviendo al caso planteado en esta resolución, y aplicando los artículos citados, parece que el arrendamiento posterior a la ejecución hipotecaria debe extinguirse. Sin embargo, la DGRN, a pesar de declarar acertadamente la no aplicación del artículo 74 LAR, la fuerza ejecutiva de la hipoteca, y la eficacia del efecto de purga consecuente del artículo 131.17 LH, concluye que no puede considerarse extinguido automáticamente el arrendamiento posterior a la ejecución hipotecaria, ya que el artículo 78 LAR ofrece al adjudicatario la alternativa de resolver el arrendamiento o continuarlo si le resultara conveniente, luego, la Dirección General interpreta este artículo como favorable a la subsistencia del arrendamiento mientras no se inste su resolución. Y continúa la DGRN argumentando que si la extinción no se produce de forma automática, sino que es facultativa del adjudicatario, no bastará el mandamiento de cancelación de cargas del juez para practicar su cancelación, sino que será necesario que conste la voluntad del nuevo titular de resolver el contrato de arrendamiento.

Creo que la interpretación que hace la DGRN de los artículos 13 y 78, sobre todo de este último, al igual que hizo la STS de 9 de junio de 1990, no es del todo exacta. Está claro que en ambos preceptos se contempla la resolución del arrendamiento posterior al resolverse o extinguirse el derecho del arrendador, y como la ejecución forzosa derivada de una hipoteca equivale a una resolución, debe extinguirse el arrendamiento. Creo que dentro de los supuestos recogidos en el artículo 13 puede considerarse incluido la resolución del derecho del propietario arrendador tras la ejecución hipotecaria, pues el propietario de finca hipotecada tiene un dominio, en cierto modo, limitado sobre la misma, ya que sabe que la hipoteca, desde su constitución, está sujetando la finca al cumplimiento de la obligación que lo garantiza. Por eso, puede pensarse que cuando el legislador en el artículo 13 estableció, «los arrendamientos otorgados por... cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador», quiso establecer una cláusula general en la que cabe el propietario la finca hipotecada.

La resolución automática del arrendamiento tras la venta judicial de la finca hipoteca es, además, lo más congruente con el artículo 131.17 LH, que establece la purga automática de todos los derechos posteriores a la misma. La interpretación que la DGRN hace del artículo 78 LAR, desde luego, supone un escollo para la tesis que aquí se defiende, y tal vez habría que interpretarlo en el sentido que hace GARCÍA GARCÍA (13). Este autor considera que el citado artículo se refiere al «aspecto procesal de eficacia de la resolución y consiguiente extinción del arrendamiento, en el sentido de exigirse una iniciativa

(12) GARCÍA GARCÍA, «La ejecución hipotecaria extingue los arrendamientos constituidos con posterioridad a ella», *ob. cit.*, pág. 2244.

(13) GARCÍA GARCÍA, «La ejecución hipotecaria extingue los arrendamientos constituidos con posterioridad a ella», *ob. cit.*, págs. 2247-2248.

del propietario y no una actuación automática y *ope legis*». Es decir, en ambos casos (art. 13 y 78 LAR), y para este autor, el arrendamiento posterior se ha extinguido, y la facultad que concede el artículo 78 LAR debe entenderse como la necesidad de que el adjudicatario inste del juez el lanzamiento del arrendatario. El juez, si se trata de un arrendamiento posterior, lo concederá una vez transcurrido el año agrícola al que se refiere el artículo 13 LAR.

Pero, al margen de la interpretación hecha por GARCÍA GARCÍA, considero que la doctrina contenida en la resolución que se comenta, y la aplicación que la Dirección General hace del artículo 78 LAR, no es del todo correcta porque altera el sistema de preferencias derivado del principio de prioridad registral, establecido en la Ley Hipotecaria (14). La Ley Hipotecaria pretende, como ya he dicho, la protección del crédito territorial, y para ello establece el sistema de purga de cargas recogido en el artículo 131.17 de la Ley. Este precepto declara que «verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se dictará de oficio auto aprobándolos y ordenando la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y, en su caso, la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquélla, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en la regla cuarta...»; del mismo debería desprenderse, como parece ser la intención de la LH, la extinción automática y correspondiente cancelación del arrendamiento rústico concertado con posterioridad a la hipoteca. Este artículo debe interpretarse conjuntamente con la regla 8.^a del mismo, al cual completa, ya que establece, por el contrario, que las cargas anteriores a la hipoteca subsistirán, y que el adjudicatario se subrogará en la responsabilidad de las mismas. Luego, ambas reglas determinan el sistema de prioridad y subsistencia de cargas inscritas en nuestro Derecho: las anteriores a la ejecución hipotecaria permanecerán, y las posteriores se extinguirán. El artículo 131.17 y 8 LH es consecuencia de la propia naturaleza del derecho de hipoteca que, al ser un derecho real de garantía, sujeta la finca sobre la que se impone al cumplimiento de la obligación, limitando de alguna manera el dominio; y al ser un derecho de realización de valor, al llegar su ejecución, extingue todas las cargas que le sucedían. Consecuentemente, los que acuden a una subasta saben que las cargas anteriores a la hipoteca subsistirán y deberán soportarlas, pero asimismo, conocen que las posteriores a la hipoteca ejecutada se cancelarán de forma automática en virtud del principio de prioridad que rige todo el sistema hipotecario, pues ellos no pueden conocer, por no estar inscritas en el momento de la subasta, dichas cargas, y como consecuencia del principio de publicidad lo que no está inscrito, no es oponible, y por tanto no les pueden afectar.

En el presente caso, el arrendamiento está inscrito con posterioridad a la hipoteca, y al ser un derecho inscrito debe aplicarse la Ley Hipotecaria, luego, le afecta lo establecido en el artículo 131.17 LH, y en consecuencia, debe extinguirse automáticamente como efecto de la purga, y habrá que cancelar su inscripción. Creo que ésta es la solución adecuada, ya que proclamar su subsistencia (aunque sea hasta que el nuevo propietario opte por su resolución), contradice el sistema establecido en la Ley Hipotecaria (de plena apli-

(14) Si bien es cierto que la DGRN resuelve según una interpretación literal de la LAR, que opta por la solución intermedia de dejar la subsistencia o no del arrendamiento posterior en manos del nuevo propietario, sin atreverse a proclamar o bien la subsistencia en todo caso o bien su extinción automática.

cación para los derechos inscritos), y se corre el riesgo de ignorar los principios hipotecarios de prioridad y publicidad, con el peligro que esto supone para el fomento del crédito territorial, ya que si se anula la eficacia propia del derecho de hipoteca (preferencia y prioridad) será difícil que los acreedores presten sus capitales, pues la garantía de cobro disminuirá.

Por otra parte, como dice GARCÍA GARCÍA (15), el arrendatario pudo conocer la hipoteca que pesaba sobre la finca arrendada, mientras que el adjudicatario no pudo conocer el arrendamiento, y si se mantiene su subsistencia, éste actuará durante todo el procedimiento de ejecución como una carga oculta que sólo saldrá a la luz cuando el adjudicatario pretenda tomar posesión del inmueble, con el perjuicio que supone para el rematante que ofreció postura sin tener en cuenta dicho arrendamiento.

Como conclusión, hay que decir que la doctrina de esta resolución, me parece, cuanto menos, cuestionable, pues como ya se ha dicho, ignora y no aplica los principios hipotecarios de prioridad y publicidad registral, poniendo en entredicho el Derecho hipotecario, la eficacia de la hipoteca y, consecuentemente, el fomento del crédito territorial. Frente a esto se aplica la LAU, bajo una pretendida protección al arrendatario, que, aunque en un momento determinado pudo tener su justificación socio-económica, hoy parece igual de importante el fomento del crédito territorial, pues es la forma de financiación, para el acceso a la vivienda, más utilizada en la actualidad.

M. G. R. A.

HIPOTECA. PRESTAMO. ENTREGA APLAZADA DEL PRINCIPAL: EFECTOS. INTERESES. LIMITE DE LA GARANTIA.—EL PRESTAMO, COMO CONTRATO REAL, SE PERFECCIONA CON LA ENTREGA DE LA COSA (O DINERO) PRESTADA, PERO CUANDO NO EXISTE LA ENTREGA REAL, SINO UNA FORMA DE ENTREGA QUE IMPLICA QUE EL PRESTATARIO PARA DISPONER DE LA CANTIDAD DEL PRESTAMO HA DE CUMPLIR UNOS REQUISITOS QUE EN REALIDAD DESTRUYEN LA EFECTIVA ENTREGA, Y CONVIERTEN AL PRESTAMO EN UN CONTRATO SUJETO A CONDICION SUSPENSIVA, UN PRESTAMO CONVENCIONAL, TIENE EL EFECTO DE QUE LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA QUE GARANTIZA TAL PRESTAMO SE HARA CONFORME AL ARTICULO 142, Y EL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION CONFORME AL 143, AMBOS DE LA LEY HIPOTECARIA. LA SEGUNDA CUESTION APARECE YA RESUELTA EN LA RESOLUCION DE 18 DE DICIEMBRE DE 1999, EN EL SENTIDO DE ADMITIRSE DENTRO DE LOS LIMITES DEL ARTICULO 114 LH Y 220 RH, LA GARANTIA DE LOS INTERESES ORDINARIOS Y DE LOS DE DEMORA DE LOS ULTIMOS CINCO AÑOS, SIN COMPUTARSE CONJUNTAMENTE A ESTOS EFECTOS. (RESOLUCIÓN DE 17 DE MARZO DE 2000. BOE DE 17 DE ABRIL DE 2000.)

RESOLUCION de 17 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, como apoderado en representación de la Caja de Ahorros

(15) GARCÍA GARCÍA, *Procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca*, ed. Civitas, Madrid, 1994, págs. 297-300.