

RECURSO GUBERNATIVO. PROCEDENCIA PESE AL CONSENTIMIENTO PARA LA INSCRIPCION PARCIAL. FORMA DE LA NOTA RECURRIDA.— LA CONFORMIDAD DEL INTERESADO A UNA INSCRIPCION PARCIAL NO SIEMPRE IMPLICA RENUNCIA A QUE EL REGISTRADOR EXPRESE LOS MOTIVOS DE LA DENEGACION DE LA INSCRIPCION. LA SOLICITUD DE INSCRIPCION DE TODOS LOS PACTOS CON TRASCENDENCIA REAL IMPLICA QUE PUEDA SER RECURRIDA LA NOTA QUE EXPRESA LOS PACTOS QUE NO HAN SIDO INSCRITOS, YA QUE ESTO SIGNIFICA QUE, A JUICIO DEL REGISTRADOR, CARECEN DE TRASCENDENCIA REAL (RESOLUCIÓN DE 12 DE JUNIO DE 2000. BOE DE 27 DE JULIO DE 2000).

RESOLUCION de 12 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Pravia, don Juan Ignacio de los Mozos Tuya, a inscribir determinados pactos de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos.—I. Por escritura otorgada el 1 de julio de 1997 ante el Notario de Mieres don Andrés Santiago Guervos, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a don A. M. I. y doña R. V. G. un préstamo por importe de 18.000.000 de pesetas, a un interés inicial de seis cuatro enteros setecientos cincuenta milésimas por ciento anual, sujeto a revisión. Entre otros pactos se convino lo siguiente: «Tercera. Devolución del préstamo y sus intereses:... Asimismo, se pacta que la parte prestataria pueda anticipar la cancelación, a cuyo efecto habrá de satisfacer la liquidación que del préstamo sea practicada por la Caja. Sexta: Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos devengarán día a día, y por ende, con base en el año natural, el interés vigente en cada momento incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago. Octava: Vencimiento anticipado. No obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la Caja de exigir, con ejecución hipotecaria, cuanto se le deba por principal y accesorios, en cualquiera de los siguientes supuestos: c) Por incumplimiento de la parte prestataria de cualquiera de las obligaciones que por el contrato asuma respecto a pago de contribuciones y primas de póliza de seguro. e) Si ocurriese siniestro en la finca hipotecada que minorice el valor de la misma en más de un 20 por 100, si no se repone la garantía. Novena: En garantía del principal del préstamo, es decir, dieciocho millones de pesetas, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, por 2.430.000 pesetas, de sus intereses moratorios de tres años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por 7.965.000 pesetas, de tres millones seiscientos mil pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientas mil pesetas para responder de primas de seguro, contribuciones... la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca... Decimocuarta: La parte prestataria se obliga a asegurar contra daños la finca o fincas hipoteca-

das, en cantidad no inferior a dieciocho millones seiscientas mil pesetas, en Compañía de reconocida solvencia, obligándose a continuar este seguro mientras la deuda subsista y a pagar las primas dentro del plazo que fija la póliza. La prestataria autoriza expresa e irrevocablemente a la Caja, hasta la cancelación del préstamo, para que directamente ejerza las siguientes facultades: a) Abonar las primas del seguro y recoger los recibos si lo estimase oportuno... Decimosexta: Los bienes hipotecados han sido valorados de conformidad con la Orden de 30 de noviembre de 1994, del Ministerio de Economía y Hacienda, a los efectos previstos en la Ley de 25 de marzo de 1981, y Real Decreto de 17 de marzo de 1982, reguladores del mercado hipotecario. Vigésima: Las partes solicitan del señor Registrador de la Propiedad correspondiente: 1) La inscripción en los Registros a su cargo de las cláusulas de trascendencia real obrantes en la presente escritura, sin perjuicio de la plena eficacia civil y procesal de las de carácter obligacional».

II. Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue inscrita parcialmente, según nota extendida a su pie, que dice: «Inscrito el precedente documento donde indica el cajetín extendido al margen de la descripción de la finca comprendida en el mismo. Conforme establece el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, no han sido objeto de inscripción: La cláusula primera bis completa; de la cláusula tercera, las palabras finales de la misma «que» y «sea practicada por la Caja»; de la cláusula cuarta, en el primer párrafo, las palabras «y la fórmula de la tasa anual equivalente incorporada como anexo a esta escritura»; en el apartado 1, desde las palabras finales «dentro de la cuota...» hasta el final del apartado; y del apartado 2, el último párrafo; las cláusulas quinta, sexta y séptima completas; de la cláusula octava, los apartados b), c), d), e) y g) y del apartado f), las palabras «esta escritura no se pudiera inscribir en el Registro de la Propiedad por causa imputable a la parte prestataria, o, una vez inscrita»; de la cláusula novena, los referentes a los intereses moratorios y primas de seguros, así como la responsabilidad total; de la cláusula undécima, los apartados b), y el c) desde la palabra «vistos» inclusive; de la cláusula duodécima, el apartado 1, completo; y de la cláusula decimocuarta al final, excepto la cláusula decimoquinta que ha sido objeto de inscripción, el párrafo quinto hasta el punto y seguido. La vivienda objeto de hipoteca se encuentra en construcción, pendiente de acreditar la terminación de las obras conforme establece el artículo 37.2 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana. Pravia, 2 de agosto de 1997. El Registrador. Fdo.: Juan Ignacio de los Mozos Touya».

III. Don Jesus María Alcalde Barrio, en representación de Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo frente a la negativa a inscribir los siguientes pactos de la escritura —limitados a aquellos a que se refiere la apelación a resolver— y sobre la base de los siguientes argumentos: en relación con la cláusula tercera parece entender el Registrador que practicar una liquidación por la Caja supone contravenir lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil, cuando está amparada por el artículo 1.255 del mismo Código; que la licitud del pacto se ve reforzada por analogía con lo dispuesto en el artículo 153.5 de la Ley Hipotecaria, siendo además una posibilidad admitida por el artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para todos los contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro y financiación; y que además, no puede obviarse que el sistema alternativo sería, bien un acuerdo entre las partes, inimaginable en estos supuestos, bien una sentencia en juicio ordinario, por lo que la posibilidad de que la liquidación se

practique por la Caja puede ser perfectamente convenida, sin perjuicio de ulterior comprobación, pues de lo contrario se estaría imponiendo al prestatario una pesada carga habida cuenta de lo complejo de la liquidación con los actuales sistemas mixtos de amortización, aparte de que, confesado recibido el préstamo y asumida la obligación de pagar intereses, el deudor habría de acreditar el haber realizado los pagos puntuales, solución más onerosa que la convenida; que la cláusula sexta en que se pactan intereses moratorios ha de entenderse lícita y establecida en beneficio de ambas partes, pues no es infrecuente que el prestatario, por motivos de tesorería u otros, le convenga mantener a modo de prórroga que le permita ponerse al corriente en los pagos abonando intereses de demora; que no puede entenderse esa «prestación accesorio» como una «obligación accesorio», desvinculada de la principal, por lo que los intereses moratorios son asegurable con hipoteca con la finalidad de reforzar el cumplimiento de la obligación principal; que vinculada como está la inscripción de dicha cláusula a la de constitución de hipoteca no cabe aceptar la fundamentación jurídica de la nota que la rechaza, pues si bien el artículo 114 de la Ley Hipotecaria establece como límite en orden a la reclamación de intereses frente a tercero de cinco anualidades, pero no establece que hayan de ser calculados al tipo establecido para los ordinarios; que por el contrario, de las Resoluciones de 23 de febrero de 1996, 8, 11, 12 y 13 de marzo de 1996 y otras, se deduce la admisibilidad de una garantía por intereses como la convenida en la escritura calificada; que en este caso se establece un tope a la responsabilidad por intereses moratorios, garantizándose de manera diferenciada, y constituyendo hipoteca expresa en su garantía, lo que es conforme con la doctrina de las Resoluciones de 23 de febrero, 8, 11, 12 y 13 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996; por lo que se refiere a la negativa a inscribir determinados apartados de la cláusula octava, como causas de vencimiento anticipado, se ha de distinguir: La relativa al impago de la prima del seguro no puede rechazarse por falta de garantía cuando en la estipulación novena se garantiza una determinada suma por tal concepto, y en la decimo cuarta se establece la obligación de tener asegurada la finca contra daños por determinada cantidad, estipulación ésta cuya trascendencia real resulta del artículo 110.2 de la Ley Hipotecaria y ha sido admitida por Resolución de 22 de julio de 1996; que la causa de vencimiento como consecuencia del deterioro de la finca tiene trascendencia real, pues aunque el artículo 1.129.3 del Código Civil se refiera al deudor, el tercer poseedor, aunque no responda personalmente de la obligación garantizada, ha de soportar la ejecución y está obligado a mantener la garantía real, siendo aquella eficacia reconocida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987; y en cuanto a la negativa a inscribir la cláusula decimosexta ha de entenderse que no es innecesaria, pues la valoración de los bienes con arreglo a las disposiciones que cita es requisito para la titulación de los préstamos, tal como señala el artículo 5.2 de la Ley del Mercado Hipotecario.

IV. El Registrador informó que al haberse extendido la nota de despacho al amparo del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, que autoriza a inscribir solamente los pactos con trascendencia real denegando los personales sin expresión de causa o motivo, cuando se cuente con el consentimiento de los interesados —en este caso en la cláusula vigésima— lo procedente para conocer aquellos motivos hubiera sido presentar de nuevo el título para la extensión en forma de nota de calificación, por lo que entendía que no es posible el recurso al no existir nota de calificación; que el pacto sobre cancelación del

préstamo, según liquidación hecha unilateralmente por la Caja, sobre ser personal, es contrario al artículo 1.256 del Código Civil, 10 de la Ley General de Protección de Consumidores y Usuarios, y Directiva del Consejo de 5 de abril de 1993; que no se cuestiona la licitud del pacto sobre intereses moratorios sino tan sólo si es inscribible conforme a los artículos 114, 115 y 146 de la Ley Hipotecaria y 220 de su Reglamento al sobrepasar, junto con los ordinarios, el límite que para su garantía establecen dichas normas; que pese a que el recurrente afirme que no se debate sobre el límite temporal de las cinco anualidades, ésta es la cuestión central, desfigurando en su argumentación el sentido de las Resoluciones que cita; que el criterio mantenido en la doctrina sentada en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 22 de julio, y 16 y 17 de diciembre de 1996, es que el límite de responsabilidad por razón de intereses, tanto ordinarios como de demora, no puede exceder de las cinco anualidades previstas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, debiendo, a estos efectos, computarse conjuntamente; que por tanto no se trata tan sólo de sumar el número de anualidades de suerte que no excedan de cinco, primero, por un argumento de tipo gramatical, ya que la norma se está refiriendo a los únicos intereses que contempla, los ordinarios, máxime cuando el artículo 146 de la Ley y el 220 del Reglamento se refieren a cantidad o importe y no al número de años; en segundo lugar, por un argumento lógico, pues si se trata de dar cobertura hipotecaria a cierta responsabilidad por razón de intereses, es lógico pensar que el tope máximo permitido ha de fijarse sobre la base del tipo establecido para los ordinarios en combinación con el capital garantizado; y tercero, por razones de orden sistemático, pues así se desprende de las normas relativas a la ejecución contenidas en el artículo 131.15, 126 y 146 de la Ley, y 220 y 235.8.^a y 9.^a del Reglamento Hipotecario; que carece de sentido partir de la premisa falsa de que nada dice el citado artículo 114 para llegar a la conclusión de que nada obsta a que el tope máximo se fije tomando el tipo de interés correspondiente a los moratorios, porque con ello se daría cobertura hipotecaria a una responsabilidad ajena al «corpus» de la hipoteca modelada por el legislador, como derecho sujeto a tipicidad legal y de constitución registral; y por último, que dado que los intereses de demora no caben en el tope máximo, legalmente permitido, no cabe otra solución que denegar su inscripción totalmente siguiendo el criterio de las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996, conforme al cual el Registrador no puede alterar el contenido del documento sujeto a inscripción; y que no obstante queda en el aire toda la problemática relativa a las hipotecas de máximo en garantía de obligaciones accesorias de la principal; que la denegación de la inscripción del pacto sobre vencimiento anticipado por impago de las primas de seguro se funda en no estar garantizado su pago con la hipoteca, y si bien el interés del acreedor en ese pago le permite ejercitar la acción personal de resolución de la obligación principal de préstamo, o una acción de devastación en su caso, al no estar garantizados con la hipoteca ni ser susceptibles de ello por ser una obligación accesoria que queda fuera de cobertura hipotecaria, carece de sentido su inscripción; en lo referente a la desvalorización de la finca por siniestro ha de partirse de la falta de determinación del valor inicial sobre el que ha de producirse la desvalorización, que no se determina; que aparte de ello, la cuestión no está en el porcentaje de la disminución de aquel valor, sino en los presupuestos para el ejercicio de la acción de devastación, pues si bien, a diferencia del artículo 1.129.3 del Código Civil que se refiere al deudor, el artículo 117 de la Ley Hipotecaria lo

hace al dueño de la finca, sea o no deudor, parte de una conducta voluntaria del mismo, y ante ella permite al Juez adoptar diversas medidas, una de ellas el vencimiento anticipado, la estipulación rechazado lo hace con carácter objetivo, por el mero hecho de desvalorizarse la finca, y de forma automática; que en la cláusula de constitución de hipoteca, aparte de la garantía de los intereses de demora se rechaza la de otros gastos extrajudiciales, en primer lugar porque engloba cantidades de muy variada naturaleza, y en segundo lugar por no ser susceptibles de dicha garantía, dada la tipicidad legal a que está sujeta la hipoteca que no permite garantizar junto con la obligación principal otras que las específicamente previstas por la ley, intereses dentro del límite legal y costas y gastos judiciales; y justifica el rechazo a inscribir la estipulación relativa a la valoración de la finca a efectos de la legislación del mercado hipotecario por innecesaria, dado que será al tiempo de emitir los correspondientes valores cuando haya de comprobarse la legalidad de la emisión, pero no al tiempo de constituirse la hipoteca que sirva de cobertura a los mismos.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias acordó estimar parcialmente el recurso revocando la nota de calificación en cuanto denegó la inscripción de las siguientes cláusulas: *a)* La parte rechazada de la tercera por ser lícita y lógica a reserva de posterior comprobación; *b)* la garantía de los intereses de demora, configurada como una hipoteca de máximo, pues cabe dentro de los límites del artículo 114 de la Ley Hipotecaria y ha sido admitida por Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996; *c)* las relativas a las primas de seguro por ser extensiva la hipoteca a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por tal concepto y estar admitida por Resoluciones de 10 de mayo y 22 de julio de 1996 y, por tanto, extensible la hipoteca a la garantía de sus primas; *d)* la de vencimiento anticipado como consecuencia de siniestro de la finca por estar permitida por el artículo 1.129.3 del Código Civil; y *e)* la valoración de los bienes conforme a la legislación del Mercado Hipotecario por cuanto el hecho de ser innecesaria no impide su inscripción.

VI. El Registrador apeló la anterior resolución remitiéndose a su informe y reiterando la improcedencia del recurso y que la garantía hipotecaria de las primas de seguros, como la de los gastos extrajudiciales, pugna con la tipicidad del derecho real de hipoteca.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.127, 1.129.3, 1.156, 1.157, 1.168 y 1.256 del Código Civil; 12, 114 y 117 de la Ley Hipotecaria y 220, 429 y 434 de su Reglamento; 5 y 7 de la Ley del Mercado Hipotecario, y 26 y 28 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, y las Resoluciones de 4 de julio de 1984, 23 y 26 de octubre de 1987, 8 de noviembre de 1993, 19 de enero, 22 de julio, 23 y 26 de octubre de 1996, 18 de diciembre de 1999 y 14 y 17 de marzo de 2000.

1. Como cuestión previa al examen de los cinco puntos que han de resolverse, en cuanto defectos revocados por el auto frente al que ha apelado el Registrador, ha de plantearse la objeción de éste sobre la improcedencia del recurso a falta, según él, de nota de calificación frente a la que recurrir.

La conformidad del interesado a una inscripción parcial del título presentado, lo sea como consecuencia de la previa manifestación de los defectos observados en la calificación a que se refiere el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, lo sea directamente al presentar aquél o resulte del mismo, bien

de forma expresa, bien tácita —atribuyendo, por ejemplo, efectos meramente obligacionales o inter partes a determinadas estipulaciones— ofrece muchos matices. En lo que a su repercusión en la nota de despacho se refiere, no toda conformidad a esa inscripción parcial ha de entenderse como renuncia a la expresión en la misma de los motivos del rechazo, pues la regla general, contenida en el último párrafo del artículo 434 del mismo Reglamento, es que deberá expresarse la causa o motivo de la suspensión o denegación, con la única excepción de que el presentante o interesado hayan manifestado su conformidad al despacho del documento sin unas concretas estipulaciones o pactos, lo que parece implicar o bien el previo conocimiento de la calificación desfavorable a su inscripción o el reconocimiento de que no son inscribibles. Una solicitud genérica de inscripción prescindiendo de todo aquello que el Registrador considere que no procede, tan sólo persigue el lograr el inmediato acceso al Registro acto o contrato en cuestión sin verse obstaculizado por defectos que afecten a pactos, estipulaciones o fincas concretas, pero no puede considerarse como renuncia a la inscripción de dichos pactos o estipulaciones ni a la posibilidad de recurrir frente a la calificación que los rechace, por lo que en tales casos, como ya señalara la Resolución de 19 de enero de 1996, no puede omitirse en la nota las razones de su exclusión. Pero es más, en un supuesto como el presente, en que la solicitud de inscripción lo es de todos los pactos contenidos en el negocio a calificar que tenga trascendencia real, la expresión en la nota de despacho de cuáles no se han inscrito, sin mayores precisiones sobre las razones de su exclusión, lleva implícita su calificación como carentes de aquella trascendencia, y tal calificación es perfectamente recurrible.

2. El primero de los defectos revocados y objeto de apelación es el que rechaza la inscripción del último párrafo de la estipulación tercera del contrato, y en cuanto a él ha de estimarse el recurso. Reconocido al deudor el derecho a anticipar la cancelación de la deuda, posibilidad que encuentra cobijo en el artículo 1.127 del Código Civil, lo que no cabe es condicionarlo a que la cantidad pagada sea la que unilateralmente estime el acreedor que le es debida, pues con ello se infringe el principio consagrado en el artículo 1.256 del mismo Código, que veda el dejar el cumplimiento de las obligaciones al arbitrio de una de las partes. Podrá el acreedor aceptar o no el pago, según considere que el mismo alcanza o no a la totalidad de lo debido (cfr. art. 1.169 del Código Civil), pero no impedir por su sola voluntad el ejercicio por el deudor del derecho que se le reconoce, con los consiguientes efectos extintivos de la deuda, acudiendo en su caso a la consignación de ser el pago íntegro (cfr. arts. 1.156, 1.157 y 1.176 de dicho Código).

3. La segunda de las cuestiones a abordar es la relativa a dos de las cláusulas del contrato relacionadas entre sí: el rechazo a la inscripción de la garantía hipotecaria convenida para los intereses de demora y, como consecuencia de ello, del pacto sobre devengo de tales intereses, rechazo que se basa en considerar que la cantidad garantizada por tal concepto, sumada a la fijada para garantizar los intereses ordinarios, excede del máximo permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, esto es: cinco anualidades de intereses ordinarios.

El defecto no puede confirmarse. La doctrina de esta Dirección General, contenida en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996, entre otras, una vez sentada la distinta naturaleza y régimen de los intereses remuneratorios y moratorios, diverso origen y título para lograr su

efectividad, ha admitido la posibilidad de extender la garantía hipotecaria a los segundos siempre que, por exigencias del principio de especialidad (cfr. art. 12 de la Ley Hipotecaria), se precise claramente en qué medida lo están, con independencia de la garantía prevista para los primeros, de suerte que no pueda aplicarse la cobertura establecida para unos a los otros. Por lo demás, la doctrina invocada sobre la computación conjunta de uno y otro tipo de intereses, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina, como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999 —y que han ratificado las de 14 y 17 de marzo del corriente año— no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, mas, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o de demora, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria —dentro de los máximos legales— aun cuando se reclamen intereses remuneratorios de los cinco últimos años e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y, por tanto, a ambos puede extenderse la garantía hipotecaria dentro de dichos límites.

4. En tercer lugar, se plantea el rechazo a la inscripción de la estipulación que impone la obligación de asegurar la finca hipotecada por determinada suma, con la facultad del acreedor de atender al pago de las primas del seguro. En relación con ella, se ha de distinguir dos cuestiones: Por un lado, su conexión con la cláusula octava, donde se conviene que la falta de pago de la prima del seguro opere como causa de vencimiento anticipado de la obligación de devolver el préstamo y a cuyos efectos ha de admitirse su inscripción pues, conforme reiteradamente ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y 22 de julio de 1996), es admisible como causas de vencimiento anticipado el impago de aquellas obligaciones que siguen a la cosa y que, como las primas del seguro, en cuanto crédito privilegiado (cfr. art. 1.923.2.º del Código Civil) suponen un riesgo de detrimento potencial del bien hipotecado (cfr. art. 1.129.3 del mismo Código); y por otro, en relación con su garantía hipotecaria, extremo sobre el que la misma doctrina (vid. por todas la Resolución de 22 de julio de 1996, que confirma otras anteriores) tiene admitido que los contratantes pueden extender la garantía hipotecaria a aquellos gastos extrajudiciales que, como las primas del seguro del bien hipotecado, están en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía cuando, como aquí ha ocurrido, se respeten las exigencias que en aras del principio de especialidad impusieran las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, en el sentido de que han de precisarse los concretos gastos extrajudiciales que se garantizan.

5. Es objeto de debate, igualmente, la validez del pacto por el que se conviene el vencimiento anticipado de la deuda para el caso de sufrir la finca hipotecada un siniestro que disminuya su valor en más de un 20 por 100 si no se repone la garantía. El hecho de que el legislador atribuya al acreedor hipotecario, en ciertos casos, como una de las facultades de defensa y conservación del derecho real de garantía, la llamada acción de devastación, tendente a reprimir o reparar el menoscabo que pueda sufrir el bien sobre el que se ha constituido aquel derecho, no significa necesariamente que no pueda atribuírsele también convencionalmente la facultad de dar por vencido anticipadamente el crédito para el caso de disminución del valor de las garantías por

causas objetivas y lograr, a través de su inscripción registral, hacerla oponible a terceros. La doctrina de este Centro Directivo no sólo ha admitido la modulación por vía de pacto del vencimiento anticipado que establece el artículo 1.129.3.º del Código Civil para concretar el grado de quebranto o pérdida de valor de los bienes que se configure como disminución de la garantía, sino también que a su amparo puedan establecerse como causas de vencimiento anticipado pérdidas o disminuciones del valor de los bienes producidas con independencia de la existencia o no de culpabilidad del deudor o propietario (cfr. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990), siempre que cumplan unas exigencias mínimas como la concreción de la disminución del valor que la determine (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 1993) y que la misma no quede al arbitrio de una de las partes (cfr. Resolución de 4 de julio de 1984).

6. Por último se plantea si procede, por ser necesario o no, el hacer constar la declaración de que la finca hipotecada ha sido valorada de conformidad con las exigencias de la normativa del mercado hipotecario. El artículo 5 de la Ley del Mercado Hipotecario —Ley 2/1981, de 25 de marzo— establece unos límites, fijados en un porcentaje sobre el valor de los inmuebles hipotecados en su garantía, al importe de los créditos que pueden servir de cobertura a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios, por lo que entre los requisitos exigidos por el posterior artículo 7 para su movilización se encuentra el de que hayan sido previamente tasados con los requisitos que reglamentariamente se establezcan.

Esa tasación es pues un requisito previo a la emisión de los valores garantizados, pero no para la constitución previa de la hipoteca, aun cuando nada obsta a que se haya verificado en tal momento o incluso antes, en cuyo caso el artículo 28.2 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, que desarrolla aquella Ley, establece que se hará constar en la escritura de constitución de la hipoteca y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, si esa constancia viene reglamentariamente impuesta, lo es sobre la base de su acreditación mediante el certificado de los servicios correspondientes, según la propia norma establece, por lo que la simple manifestación de su existencia no acreditada con la incorporación a la escritura del correspondiente certificado carece, por sí sola, de toda relevancia a efectos registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando el primero y último de los extremos del auto apelado, y desestimarlos, confirmando dicho auto, en cuanto a los restantes.

Madrid, 12 de junio de 2000.—La Directora general, *Ana López-Montís Gallego*.

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

COMENTARIO

En esta resolución, y en el primero de los fundamentos de derecho (que será el que se va a comentar), la DGRN afronta un viejo, y parece, por su continua reiteración, que no resuelto problema. En efecto, una vez más, y le seguirán otras muchas resoluciones, la DGRN debe decidir sobre la proceden-

cia de entablar un recurso gubernativo contra una inscripción parcial del Registrador, precisamente recurriendo a aquellas cláusulas no inscritas, a pesar de haberse consentido y solicitado, *a priori*, únicamente la inscripción de aquellas cláusulas o pactos que tuvieran, en este caso concreto, carácter real. Es decir, si existe un consentimiento previo a la no inscripción de determinadas cláusulas —aquellas que carecen de trascendencia real—, ¿es posible recurrir, luego, la decisión del Registrador de no incribirlas?

Para analizar esta cuestión es necesario plantearse, en primer lugar, si la no-inscripción (en una inscripción parcial), puede ser objeto de recurso gubernativo; y en segundo lugar, si, además, es éste posible, a pesar de que el presentante haya consentido previamente esa no-inscripción, y si es necesario, entonces, que el Registrador, en su nota, exprese los motivos por los cuales no practicó la inscripción de los pactos o cláusulas no inscritos.

1. OBJETO DEL RECURSO GUBERNATIVO

Se discute por la doctrina si el objeto del recurso gubernativo es la calificación que hace el Registrador (1), o bien es la resolución del Registrador —mediante la nota de calificación—, denegando o suspendiendo la práctica del asiento solicitado (2).

La primera tesis encuentra su apoyo en la posibilidad de interponer el recurso gubernativo a efectos doctrinales, aun cuando se hubieran inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación. Los que afirman que lo que se recurre es únicamente la decisión del Registrador, encuentran su apoyo en el artículo 126 RH, que se refiere en todo momento a la resolución del Registrador como determinante, y no a su calificación. Creo que realmente lo que se recurre mediante el recurso gubernativo es la calificación registral, al amparo de lo dispuesto en el artículo 66 LH, que establece que se puede reclamar gubernativamente contra la calificación del título hecha por el Registrador, en la cual se suspenda o deniegue el asiento solicitado; y en el mismo sentido, los artículos 112 RH y 117 RH, de los que se deduce claramente que lo que pretende discutirse en ese recurso son las cuestiones examinadas y calificadas por el Registrador, y no sólo su decisión al respecto.

El recurso gubernativo sólo es posible en los casos en que se deniega o suspende la inscripción, pero no cuando se acceda a practicarla, porque al estar los asientos practicados bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.3 LH), sólo éstos pueden dejarlos sin efecto, y no es el recurso gubernativo el

(1) Entre los autores que consideran que el objeto del recurso gubernativo es la calificación que hace el Registrador, encontramos a ROCA SASTRE R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, tomo IV, ed. Bosch, Barcelona, 1997, pág. 86; CAMY-SÁNCHEZ CAÑETE, B., *Comentarios a la Legislación hipotecaria*, tomo V, ed. Aranzadi, Pamplona, 1983, pág. 626; LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil, III bis, Derecho Inmobiliario Registral*, ed. Bosch, Barcelona, 1984, pág. 315; CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, tomo I, ed. Marcial Pons, Madrid, 1994, pág. 636.

(2) En este sentido, DÍEZ PICAZO considera que es objeto de recurso únicamente la nota de calificación registral y solamente los defectos que allí aparecen señalados. Cfr. DÍEZ PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, II*, Ed. Civitas, Madrid, 1978, pág. 326.

procedimiento adecuado, como ha corroborado una y otra vez la DGRN; del mismo modo, no es procedente entablar recurso gubernativo antes de que se lleve a cabo la calificación, ni sobre elementos que no aparecen examinados en la misma. Los requisitos necesarios para aptitud del recurso gubernativo, tal y como estableció la Resolución de 22 de enero de 1927, son: la presentación del documento en el que funde su derecho el que solicite la inscripción, debe referirse a una operación hipotecaria, debe existir una calificación por parte del Registrador, y además, el recurrente debe tener interés en el asiento pretendido.

Pues bien, cuando el Registrador practica una inscripción parcial, denegando la inscripción de determinadas cláusulas o pactos, parece acertado concluir que esa denegación de inscripción es el resultado del examen del Registrador de dichas cláusulas o pactos que, a su juicio, no son aptos para inscribirse en el Registro. Por lo tanto, esa no inscripción es el resultado de la calificación registral; luego, si hay calificación puede haber recurso gubernativo (pues ésta es su objeto). Además, se da contra esa denegación, sin que exista un asiento ya practicado respecto a los extremos rechazados, y más aún, creo que cumple, si así fuera, el recurso aquí presentado, todos los requisitos que exigía la resolución anteriormente citada. En conclusión, nada parece objetarse al hecho de que pueda recurrirse esa inscripción parcial, con respecto a los pactos no inscritos.

No existen muchas dudas en torno a este asunto, pues la DGRN ya ha reconocido en varias ocasiones la posibilidad de recurso gubernativo contra la inscripción parcial, por suponer ésta una calificación (3). En concreto, la Resolución de 20 de junio de 1997 afirma que «en el supuesto de que haya estimado parcialmente el recurso para dar entrada en los libros registrales a parte del contenido del título que lo pretende, requiere una cierta calificación previa, la resultante de confrontar el contenido del documento con el de la resolución, confrontación sobre cuyo resultado puede discrepar el interesado. En tal caso..., se estará ante un supuesto de calificación negativa...»; y añade esta resolución que esa calificación negativa es susceptible, por tanto, de recurso, por tratarse de una calificación. La Resolución de 23 de enero de 1923 admite expresamente la posibilidad de entablar recurso gubernativo «contra la calificación de un título que se ha inscrito solamente en parte», aunque, a continuación, añade una serie de presupuestos indispensables que deben cumplirse para la viabilidad de dicho recurso.

Igualmente, el recurso gubernativo contra la inscripción parcial encuentra su fundamento legal en los artículos 19 LH y 127 RH, así como en el 66 LH y 117 RH, si consideramos que el rechazo de esa inscripción supone, o es, una calificación, negativa o implícita, pero calificación al fin y al cabo; podríamos hablar de ella como calificación negativa parcial. Por último, la mayoría de la doctrina admite sin problemas el recurso gubernativo contra esa calificación negativa parcial (4).

(3) Véase. Resolución de 17 de septiembre de 1968, 26 de diciembre de 1990, 18 de enero de 1991, 18 de abril de 1994

(4) En este sentido: AVILA NAVARRO, P., *La hipoteca: estudio registral de sus cláusulas*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1990, pág. 260; CAMY-SÁNCHEZ CAÑETE, B., *Comentarios a la legislación hipotecaria*, tomo V, *ob. cit.*, pág. 642; GONZÁLEZ GARCÍA, J., «Comentario a la Resolución de 20 de junio de 1997», en *RCDI*, 1998, págs. 1723-1732; GONZÁLEZ PÉREZ, «El recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la

2. INSCRIPCION PARCIAL CON CONSENTIMIENTO PREVIO A LA NO INSCRIPCION DE DETERMINADOS PACTOS

Si, hasta aquí, no existen demasiados problemas, hay que analizar si esta solución afirmativa del recurso gubernativo contra una calificación negativa parcial ha de ser la misma cuando, previamente a la calificación, y generalmente, como en este caso, en la misma escritura que se presenta a inscripción, el presentante da su conformidad o consentimiento a que el Registrador sólo inscriba las cláusulas con carácter real. Si no existe este consentimiento, la solución es la que ya hemos dicho: cabe recurso gubernativo, así se deduce del artículo 434.5 RH, pues exige que el Registrador, al denegar parcialmente una inscripción, exprese en la nota los motivos o causas de tal suspensión o denegación; consecuentemente, estamos ante una verdadera nota de calificación, y debe poder recurrirse, pues se trata de un supuesto normal de denegación de asientos que cumple los requisitos de expresión de las causas o motivos para tal denegación (5), con la finalidad de que el presentante conozca las razones del rechazo para que pueda recurrir.

Sin embargo, cuando existe conformidad previa del interesado (6) a que no se inscriban determinadas cláusulas o pactos, el artículo 434.5 RH establece que no es necesario que el Registrador exprese en su nota los motivos de tal rechazo, y por tanto, bastará que el Registrador extienda el asiento mediante la oportuna nota de despacho de inscripción parcial, limitándose a enumerar los pactos o cláusulas que no tienen acceso al registro.

Es dudoso que en este caso pueda darse un recurso gubernativo contra esa inscripción parcial (7), por dos motivos: uno, al no existir propiamente nota de calificación (pues no se expresan los motivos de la denegación, y sólo se practica una inscripción parcial), varios autores y registradores consideran imposible el recurso; y en segundo lugar, defiende también parte de la doctrina (8), la contradicción que supone, por una parte, consentir que no se ins-

Propiedad», en *RCDI*, 1976, págs. 1029-1086. Sus palabras, en este sentido, son elocuentes: «La inscripción parcial supone que el que ha solicitado del Registro se extienda un asiento, no ha conseguido que se estimara totalmente su petición. De aquí que sea incuestionable la posibilidad de impugnar el acto registral en tanto en cuanto no inscribió el título».

(5) Tal y como exigen los artículos 19 LH, 127 RH, 434.4 y 5 RH.

(6) Cuestión distinta es si el consentimiento es posterior a la calificación. En este caso, puede ocurrir que ante la calificación hecha por el Registrador, el presentante acepte que se despache el documento sin esa concreta estipulación. Aquí, desde luego, cabe el recurso contra lo no inscrito.

(7) En este caso, y antes de recurrir gubernativamente, según CANO FERNÁNDEZ, lo correcto sería que si el interesado quiere conocer los motivos de la suspensión o denegación, una vez inscrito el título, deberá presentar de nuevo el documento, solicitando la inscripción de lo que no se inscribió, y en tal caso, el Registrador habrá de extender una nota de suspensión o denegación con las causas o motivos que ocasionaron dicha calificación. Véase CANO FERNÁNDEZ, E., «La cláusula de solicitud de inscripción o desistimiento parcial y el recurso gubernativo», en *BCRP*, diciembre de 1991, pág. 2559.

(8) Véase CANO FERNÁNDEZ, E., «La cláusula de solicitud de inscripción o desistimiento parcial y el recurso gubernativo», *ob. cit.*, págs. 2558-2562; ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, *ob. cit.*, pág. 58; GONZÁLEZ PÉREZ, «El recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad», *ob. cit.*, págs. 1029-1086.

criban determinados pactos, y por otra, recurrir esa decisión, que en principio se correspondía con la voluntad del presentante, y que debía interpretarse como un desistimiento a la inscripción.

Así se ha manifestado la DGRN en la Resolución de 17 de septiembre de 1968, en la que afirmaba que en la nota de despacho de inscripción parcial, el Registrador no debía de hacer constar los motivos de tal suspensión o denegación cuando el presentante hubiera dado su consentimiento a esa no inscripción, pues «al prestar el interesado su conformidad a la no inscripción del pacto, es correcta la actuación del Registrador que se limitó a aplicar los preceptos citados y realizar la inscripción en la forma deseada por el presentante. Considerando que únicamente en el supuesto de que se solicitare la inscripción en los libros registrales del pacto no inscrito, lo que podría tener lugar a través de una nueva presentación del título calificado y se negare su ingreso en el Registro, habría aquél de devolverse con nota firmada, suficiente, que indicara la causa o motivo de la suspensión o denegación, y de esta forma sirviera de base para que las personas señaladas en el artículo 112 RH pudieran interponer el correspondiente recurso gubernativo». Por lo tanto, sólo en este supuesto sería viable tal recurso.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que, en cuanto al primer defecto observado, creo, que si lo que se recurre es la calificación del Registrador y no su resolución, no hay problema para admitir el recurso, pues al rechazar determinados pactos, el Registrador tuvo que calificar. Y con respecto al segundo defecto, que también sirve para el primero, conviene distinguir distintas situaciones, como hace la Resolución de 18 de abril de 1994:

a) Puede ocurrir que los interesados hayan solicitado que determinados y concretos pactos, que se señalan expresamente, no tengan acceso al Registro. En este caso el Registrador practica inscripción parcial, sin esas estipulaciones, y en la nota de despacho no es necesario expresar los motivos, pues fue el propio presentante el que los rechazó, y no hubo propia calificación por el Registrador. Obviamente, aquí no cabe recurso gubernativo, y sí supondría una contradicción (es lo que ocurría en el caso de la Resolución de 17 de septiembre de 1968, antes examinado).

b) Los interesados solicitan, en términos genéricos, la inscripción de los pactos que el Registrador no cuestione, entonces, parece que ha de extenderse nota de calificación negativa respecto de los pactos no inscritos, contra la que, en este caso, no cabe duda, cabe recurso gubernativo.

En esta línea, la Resolución de 19 de enero de 1996 confirma que «el consentimiento del interesado a la inscripción parcial del documento con exclusión de las cláusulas que el Registrador considere no inscribibles, no implica la conformidad con dicha calificación, ni impide la interposición del pertinente recurso contra tal rechazo, de modo que tampoco puede omitirse en la nota de calificación la razón de la exclusión de esas cláusulas» (9).

Esto mismo se contempla en la resolución que se comenta, pues el presentante solicitó la inscripción de «las cláusulas de trascendencia real obrantes

(9) Comparte también esta opinión AVILA NAVARRO, P., «La hipoteca...», *ob. cit.*, pág. 260: «la conformidad previa no impide el recurso gubernativo sobre la suspensión o denegación de determinadas cláusulas, ni impide que se pueda pedir nuevamente la inscripción».

en la presente escritura», entendiéndose que consiente la no inscripción de las restantes. Sin embargo, la fórmula genérica utilizada de inscribir prescindiendo de todo aquello que el Registrador no considere oportuno, sólo pretende, como bien dice la DGRN en esta resolución, «lograr el inmediato acceso al Registro del acto o contrato en cuestión sin verse obstaculizado por defectos que afecten a pactos, estipulaciones..., pero no pueden considerarse como renuncia a la inscripción de dichos pactos...» A continuación, la DGRN añade que la expresión en la nota de despacho de los pactos que no se inscriben supone una verdadera calificación por el Registrador, tal y como se ha mantenido en estas líneas, y concluye que, consecuentemente, es admisible el recurso gubernativo en este supuesto.

Estoy de acuerdo con el argumento de la DGRN: hay calificación —aunque implícita—, se puede recurrir. Sin embargo, solo muy tenuamente se aprecia en la resolución, algo que, desde mi punto de vista, es fundamental en este tema: la necesidad de expresar los motivos de la no inscripción. Aunque admitiendo el recurso por existir calificación registral, ¿no sería todo mucho más sencillo, y no habría ningún impedimento para admitir con toda normalidad el recurso gubernativo, si en la nota de despacho, que sería entonces propiamente de calificación, se expresaran los motivos o causas de tal denegación, como exige siempre y por regla general la legislación hipotecaria para admitir el recurso gubernativo? Es decir, si se expresaran, también en este caso de conformidad, los motivos por los que se rechaza la inscripción, ya no estaríamos ante una calificación implícita, sino expresa, habría nota de calificación, y procedería el recurso en todo caso (10).

En esta resolución, y en otras muchas que le han seguido (11), la DGRN deja entrever esta necesidad cuando dice, «no puede omitirse en la nota las razones de su exclusión» —de los pactos no inscritos—. Sin embargo, y desde estas líneas, creo que este «consejo» que da la DGRN, debería ser más firme, y exigir de alguna manera que siempre consten esos motivos o causas de rechazo, pues de este modo se evitarían muchos conflictos semejantes y se admitiría sin problemas el recurso gubernativo contra esa inscripción parcial, a pesar de existir un consentimiento previo a su no inscripción.

M. G. R. de A.

(10) Confirma esto la Resolución de 26 de diciembre de 1990, pues admite que hay nota de calificación, y por tanto procede recurso gubernativo contra ella, cuando después de despachar el título, la registradora no se limita a consignar en él el asiento practicado, sino que especifica extremos del título a que no se extiende el asiento y expresa las causas en las que funda su negativa.

(11) Véase las Resoluciones 13, 14, 16, 17 de junio de 2000; 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 20 de julio de 2000, en las que la DGRN repite literalmente lo establecido en la resolución que se analiza en estas líneas de 12 de junio de 2000.