

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
y LUIS M.^a STAMPA PIÑEIRO

NO SON INSCRIBIBLES LOS PACTOS CONTENIDOS EN LAS ESCRITURAS DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS POR LOS CUALES SE PREVE EL VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LA FINCA EN CASO DE ENAJENACION, ANOTACION DE EMBARGO O GRAVAMEN DE LA FINCA HIPOTECADA —POR SER CONTRARIO AL PRINCIPIO FUNDAMENTAL DE LIBERTAD DE CONTRATACION QUE INSPIRA NUESTRO SISTEMA HIPOTECARIO, NI TAMPOCO EN CASO DE DISMINUCION DEL VALOR DE LA FINCA DE FORMA QUE NO CUBRA EL IMPORTE GARANTIZADO —DADA SU FALTA DE DETERMINACION—. PUEDE INSCRIBIRSE LA HIPOTECA —SIN TALES PACTOS— SIN NECESIDAD DE QUE PRESTE SU CONFORMIDAD EL INTERESADO A LA INSCRIPCION PARCIAL, SI BIEN EN TAL CASO DEBERA EXPRESAR EN LA NOTA LOS MOTIVOS DE LA DENEGACION (ART. 434.4.º RH). (RESOLUCIÓN DE 8 DE NOVIEMBRE DE 1993; BOE DE 19 DE NOVIEMBRE.)

Hechos.—I. En escritura de 23 de enero de 1990 y ante el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, la «Mutualidad General de Previsión de Hogar Divina Pastora» concedió un préstamo de 5.000.000 de pesetas a don Francisco José Redondo Barcala, que en garantía de su devolución constituyó hipoteca sobre un inmueble de su propiedad. Entre otros pactos que no interesan a efectos del recurso, se convino entre los interesados:

1) «7.º Se pacta expresamente que la Mutualidad acreedora podrá dar por vencida la obligación y reclamar anticipadamente cuanto se le adeude por todos los conceptos en cualquiera de los siguientes supuestos: c) Si la finca hipotecada fuere objeto de enajenación, embargo, anotación o administración judicial, o si su valor disminuyera a juicio de peritos, de tal forma que no cubra el importe garantizado.»

2) «7.º Se pacta expresamente que la Mutualidad acreedora podrá dar por vencida la obligación y reclamar anticipadamente cuanto se le adeude por todos los conceptos en cualquiera de los siguientes supuestos: e) En el caso de que la finca hipotecada se arriende a tercero por una renta anual cuya capitalización no cubra el pago de todas las responsabilidades asumidas o el valor de tasación para caso de subasta.»

3) «8.º La entidad acreedora podrá, facultativamente, satisfacer directamente las contribuciones y demás impuestos y, asimismo, los que se originen como consecuencia de liquidaciones complementarias de la presente a causa del otorgamiento de la presente, y los precios públicos y las primas del seguro que graviten sobre la finca hipotecada, en cuyo caso tendrá acción ejecutiva para reclamar su importe del deudor o del tercer poseedor pudiendo en todo momento exigir la exhibición de los documentos justificativos de hallarse al corriente de los aludidos pagos.»

4) «9.º Serán de cuenta exclusiva de la parte prestataria y deudora los pagos de todos los impuestos y gastos del préstamo y de esta escritura, incluso la primera copia de la misma para la entidad acreedora, los de inscripción en el Registro de la Propiedad, los de carta de pago y cancelación de hipoteca en su día, también hasta su inscripción en dicho Registro y todos los gastos y costas judiciales y extrajudiciales de todas las actuaciones de la Mutuality acreedora, para exigir el pago y cumplimiento de lo pactado, ya se trate de reclamaciones directas, ya incidentales, tercerías, reconvenções u otros procedimientos, incluso honorarios de Letrado, Notario y Procurador de los Tribunales, si la Mutuality acreedora los utilizara aun cuando no fueran legalmente necesarios. Tan sólo serán a cuenta de la Mutuality acreedora aquellos pagos exigidos por la Ley, sin posibilidad de repercusión a la parte deudora.»

5) «11. La parte acreedora podrá ejercitar, en reclamación de cuanto se le adeude, al vencimiento pactado o al vencimiento que resulte anticipado, según lo anteriormente convenido, la acción hipotecaria, el procedimiento ejecutivo ordinario, el judicial sumario que regula el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, el extrajudicial sumario que establece el artículo 235 de su Reglamento o cualquier otro existente en el momento de su ejercicio, pudiendo en todo instante desistir del procedimiento iniciado y promover otro u otros y en su consecuencia, de acuerdo con la regla 6.ª del citado artículo de la Ley Hipotecaria y del 1.530 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde el momento en que se inicie cualquier procedimiento, la parte prestataria faculta desde ahora a la entidad acreedora para que pueda pedir la posesión y administración de la finca hipotecada, haciendo suyos los productos que se obtengan para destinarlos al pago de las responsabilidades garantizadas, hasta el límite total de las mismas, renunciando dicha parte hipotecante, para tales supuestos, a la percepción de las rentas vencidas, facultando expresamente a la Mutuality acreedora para obtener segundas y posteriores copias de este instrumento público, a efectos ejecutivos.»

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 32 de Madrid fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «No practicada la inscripción del precedente documento, por estimarse no inscribibles los pactos que se dirán y no prestar conformidad al presentante (art. 434 del Reglamento Hipotecario): Apartado c) del pacto 7.º, en cuanto a la primera parte por contravenir el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, y en cuanto a la segunda por infringir el artículo 117 de dicha Ley. Apartado e) del pacto 7.º: Por no determinarse el tipo de capitalización de la renta (art. 219 del Reglamento Hipotecario) y las responsabilidades asumidas que han de ser cubiertas por la capitalización. Pacto 8.º: Por referirse a una facultad de hacer pagos que da lugar a una acción ejecutiva ajena al derecho real de hipoteca (art. 51.6.ª del Reglamento Hipotecario). Pacto 9.º: Por referirse a gastos cuyo reintegro tiene carácter obligacional (art. 51.6ª del Reglamento Hipotecario). Pacto 11,

último inciso: Por referirse a un apoderamiento para obtener copias notariales que como tal no tiene acceso al Registro (art. 51.6.^a del Reglamento Hipotecario). La presente nota se extiende a petición del presentante.—Madrid, 2 de octubre de 1991.—El Registrador (firma ilegible con rúbrica).—Manuel Zumalacárregui Calvo».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que son dos las cuestiones que plantea la nota: *a)* Si los pactos a que se refiere dicha nota transcritos en el Hecho I deben estimarse inscribibles o no; y *b)* en el supuesto que no debieran tener acceso, si la conformidad del presente es imprescindible en todo caso para proceder a la inscripción del título sin incluir dichos pactos. No hay duda que el título material es inscribible —art. 2 de la Ley Hipotecaria— y que el contrato de préstamo hipotecario pueda contener estipulaciones de alcance personal de los que no acceden al Registro, pero esta circunstancia no debe impedir la práctica de la inscripción correspondiente al título comprendido configurador de un derecho real inscribible. La calificación se limita a manifestar no inscribibles ciertas estipulaciones sin plantear el problema acerca de su validez o licitud ni del vínculo que genera entre las partes o a la trascendencia que el pacto no inscribible puede tener respecto de los demás pactos que estima inscribibles o la hipoteca misma, ni sobre el fundamento de Derecho en virtud del cual la suspensión o denegación de un pacto provoca la no inscripción del título inscribible. Por el contrario, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, si las cláusulas señaladas en la nota se tienen por no inscribibles debería, en defecto de conformidad del presentante, inscribir el título y consignar en la nota de denegación o suspensión de la inscripción de tales estipulaciones. A continuación hace un análisis del Registro de la Propiedad como instrumento de seguridad jurídica a través de la publicidad del dominio y demás derechos reales —arts. 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario— con la no acogida de los derechos personales sin perjuicio de que se inscriba la garantía real para asegurar su cumplimiento —art. 9 del Reglamento Hipotecario— y que tales derechos personales si acceden indebidamente deberían ser cancelados a instancia de parte interesada y no estarán bajo la salvaguardia de los Tribunales —arts. 1, 2 y 98 de la Ley y 51.6.^o de su Reglamento—. De ahí que la misión del Registrador con arreglo a estos preceptos y en el punto objeto del debate sea el de seleccionar entre las estipulaciones que tenga el contrato las que tengan carácter real dejando fuera las personales, sin que ello suponga un obstáculo para inscribir el documento, como pone de relieve la doctrina hipotecarista al tratar de esta materia, y la práctica registral, según uso tradicional, realiza con celo y acierto la selección de la parte del contenido del título que debía incorporar al texto del asiento y la de aquella otra parte del título excluida del acceso al Registro, v. gr., en la compraventa donde hay muchos pactos, como los referentes a gastos o saneamiento por evicción o vicios ocultos, entrega de posesión material o sometimiento a fuero, que no se incluyen en los asientos y no plantean problema alguno de inscripción del título, ni tampoco se consigna en las notas de inscripción de dicho título la determinación individualizada de tales pactos no consignados en los asientos. En el ámbito de la hipoteca se aprecia una mayor sensibilidad para distinguir los pactos o estipulaciones contenidos en la escritura y que son expresados en los asientos de aquellos otros que no se inscriben, lo que da lugar a la frecuencia de notas que merecen trato o consideración dual: En cuanto que son de inscripción de

la hipoteca que motiva el asiento y de denegación en cuantos a ciertos pactos en los que se rechaza su inscripción, pero en este recurso se ha llegado a más al rechazarse la práctica del asiento de inscripción del título constitutivo de hipoteca con invocación del carácter personal u obligatorio y por tanto no inscribible de ciertos pactos o cláusulas. A continuación pasa el recurrente a examinar en sus diferentes supuestos el contenido del artículo 434.4.º del Reglamento Hipotecario relativo a la nota expresiva del resultado de la calificación, así como que al ofrecer el título las cláusulas suficientes para la extensión del asiento con su contenido necesario y mínimo —arts. 12 y 114 de la Ley— debió ser inscrito y denegar bajo su responsabilidad las cláusulas que a su juicio no deben acceder al Registro consignando la exclusión en la nota, salvo que solicitado se obtuviera consentimiento del presentante para expresar tal exclusión. Pasa a continuación a examinar los pactos que según el Registrador no deben tener acceso para ver si afectan o no a la validez del título o son de carácter obligacional. De la nota resulta que no duda de su validez o eficacia y que simplemente los considera que no deben expresarse en el asiento. Y es que, en efecto, en cuanto al primero de los pactos no ha de inscribirse el artículo 27 de la Ley Hipotecaria no se ocupa de la validez o licitud de las prohibiciones de disponer en actos a título oneroso, pues simplemente indican que no se inscribirán, pero también señala dicho artículo 27 que lo será la garantía real para el cumplimiento de la prohibición, y el pacto de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario vinculado con la prohibición de disponer es uno de esos casos; pero tanto si se acepta este argumento y se inscribe el pacto como si se rechaza, esta decisión no impide la inscripción del título presentado. En cuanto al segundo de los pactos rechazados, la lectura del artículo 117 de la Ley Hipotecaria establece una previsión legal que no parece excluya la posibilidad de que las partes tomen convencionalmente precauciones especiales y adecuadas a su interés para el caso de disminución del valor de garantía —todo esto en relación con el otro apartado del defecto señalado—, ya que los principios interpretativos del Derecho —arts. 3 y 4 del Código Civil— y los inspiradores del sistema contractual —arts. 1.255 y 1.258, 1.857, 1.861, 1.875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria— propician que el supuesto de hecho legitimador de la relación legalmente prevista pueda legitimar otra reacción distinta y razonable prevista contractualmente. Esto mismo es de aplicación en lo referente al apartado e) del pacto 7.º, pues el artículo 219.2.º del Reglamento Hipotecario introduce la posibilidad de interpretar el artículo 217 de la Ley Hipotecaria en el sentido de inducir entre los actos de deterioro los arrendamientos perjudiciales y termina indicando que no es necesario hacer ningún comentario a la decisión de no incluir en el asiento registral los pactos 8.º y 9.º de pagos y gastos que nunca se han recogido como lo prueban las certificaciones literales de asientos de compraventa, así como la facultad otorgada a la Mutuality para obtener segundas copias que es un problema referente al título de ejecución dependiente del Notario autorizante de la copia y del Juez a quien con ella se solicite la ejecución.

IV. El Registrador interino del Registro número 32 de Madrid —al haber cesado el titular en concurso de traslado— informó en defensa de la nota: Que son dos los puntos perfectamente diferenciados del escrito de interposición del recurso: a) Uno relativo a una cuestión ajena a la calificación del documento y más bien propia del procedimiento registral, y b) la relativa a la calificación concreta de determinadas cláusulas de la escritura calificada. En

cuanto al primer punto, el recurrente mantiene que debió inscribir el documento excluyendo del asiento los pactos y cláusulas que no deben tener acceso al Registro, y en ello se manifiesta de acuerdo el funcionario calificador ya que el préstamo hipotecario es perfectamente inscribible excluyendo los pactos a que la nota de calificación se refiere como no inscribibles, puesto que no revisten un carácter esencial en la configuración de dicho préstamo. Sin embargo, esta posibilidad de inscripción parcial es clara, no lo es tanto con el carácter de automatismo que el recurrente pretende, y esta es la idea que preside en los artículos 429 y 434 del Reglamento Hipotecario que atribuye al presentante del documento la decisión de su destino ante la calificación negativa del Registrador, por lo que sin su voluntad no cabe realizar el despacho del documento, salvo en el caso de falta absoluta de iniciativa del presentante —art. 429.2.º del Reglamento Hipotecario— y en este caso fue la voluntad del presentante la que determinó la no inscripción parcial. En cuanto al segundo punto, ha de tratarse de las tres cláusulas de vencimiento anticipado a que se refiere el Notario recurrente, la primera de ellas al supuesto de incumplimiento de la prohibición de disponer, en donde basta con señalar la jurisprudencia del Centro Directivo contraria a su admisión —Resoluciones de 4 de noviembre de 1968, 27 de enero de 1986 y 23 y 26 de octubre de 1987—; en cuanto a la segunda cláusula cuya inscribibilidad defiende el recurrente, es la de vencimiento anticipado de la hipoteca en caso de disminución del valor de la finca hipotecada, a juicio de peritos, de modo que no cubra el importe garantizado, y en donde tras glosar el artículo 1.129 del Código Civil y el 117 de la Ley Hipotecaria y el artículo 205 del Código de Comercio de 1889 o el 29 de la Ley Hipotecaria Mobiliaria se detiene el examen del artículo 5.3.º de la Ley de Mercado Inmobiliario desarrollado por el artículo 29 de su Reglamento, en donde como toda Ley de intervención económica es de Derecho necesario, al menos en cuanto al punto debatido, y la protección al acreedor se traduce en la opción conferida al deudor de ampliar la garantía o amortizar el préstamo, y en todo caso, aunque se estimara que este precepto no es aplicable al caso debatido, no por ello deja de mostrarnos el campo de interpretación de la Ley. Las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 admitieron la validez de una cláusula de vencimiento anticipado de contenido análogo al del artículo 5 de la Ley de Mercado Hipotecario, al señalar que dicho pacto se limita a dar concreción a una de las facultades que integran el artículo 1.129.3.º del Código Civil, pero los términos absolutos en que se pronuncia el pacto 7.ºc) la hacen inadmisibles por falta de causa, al exceder de un legítimo interés del acreedor hipotecario en perjuicio del deudor. Y en cuanto al tercer supuesto —7.ºe)—, se rechaza exclusivamente por no determinarse el tipo de capitalización de la venta artículo 219 del Reglamento Hipotecario y las responsabilidades asumidas que han de ser cubiertas por la capitalización. Pero no se discute su inscribibilidad, sino que es un pacto incompleto, en el que faltan datos para conocer las características del arrendamiento que darían lugar a ese vencimiento y que impide calificar sobre su licitud.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Madrid en Auto de 31 de enero de 1992 confirmó en base a los argumentos del Registrador la nota de calificación, que fue apelado ante este Centro por el Notario recurrente.

VI. El 24 de abril de 1992 se recibe escrito del nuevo titular del Registro número 32 de Madrid, en donde se manifiesta que con fecha 6 del mismo mes y año se ha inscrito la escritura discutida autorizada el 23 de enero de 1991 ante el Notario recurrente señor Blanquer, con excepción de los pactos que se

reflejaron en las notas puestas al pie del título los días 23 de abril y 2 de octubre de 1991.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.129 del Código Civil; 2, 9, 18, 27 y 98 de la Ley Hipotecaria; 7, 9, 51, 429, 433 y 434 del Reglamento para su ejecución; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 1992; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1990 y 23 de febrero de 1991 y las Resoluciones de este Centro de 18 de noviembre de 1960, 4 de noviembre de 1968, 26 de enero y 23 de octubre de 1987.

1. Entre las novedades introducidas por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982 que modificó una serie de preceptos del Reglamento Hipotecario, al recoger una reiterada doctrina de este Centro, destaca la establecida en el artículo 434.4.º relativa a los supuestos de inscripción parcial —entre otros— al de suspensión o denegación de algún pacto o estipulación de los comprendidos en el título cuando el negocio concluido por las partes no ofrece obstáculo para su inscripción, en cuyo caso si el presentante o interesado ha manifestado su conformidad a que se despache el documento sin esa estipulación o pacto no será necesario hacer constar en la nota la causa o motivo de la suspensión o denegación.

2. A diferencia del supuesto anterior, si el Registrador entiende en el ejercicio de su función calificadora que el documento es inscribible —a salvo los pactos que cuestiona y que no afectan a la esencia del negocio concluido— podrá practicar la inscripción sin la constancia de esos pactos, pero si no ha obtenido la aquiescencia del interesado habrá de expresar en la nota el motivo que le lleva a suspender o denegar los mismos —véase dicho art. 434.4.º del Reglamento Hipotecario—, mención ahora necesaria, ya que de esta forma se puede permitir al interesado abrirle el camino para la interposición del recurso gubernativo correspondiente, lo que no sucede en el otro caso.

3. En el presente caso, al no afectar los pactos discutidos a la válida constitución del derecho de hipoteca y ante la falta de conformidad del presentante a la inscripción del título en la forma indicada por el Registrador, debió de haberse practicado aquélla con la expresión de los pactos rechazados y su fundamento legal para dicho rechazo, circunstancia que, por otra parte, se ha producido con posterioridad (véase apartado VI de los Hechos), por lo que resuelto este punto procede entrar en el examen de los defectos señalados, si bien sólo de los expresamente impugnados por el Notario recurrente.

4. En cuanto al pacto contenido en el apartado 7.c) de la escritura que concede al acreedor la facultad de exigir la inmediata devolución del capital prestado si la finca hipotecada se enajena, grava o es objeto de embargo o anotación preventiva, carece de las condiciones necesarias para inscribirse porque es contrario al principio de libertad de contratación que inspira la legislación civil que constituye uno de los principios básicos de nuestro sistema hipotecario —arts. 26, 27 y 107.3.º de la Ley Hipotecaria—, como ha expuesto reiteradamente este Centro Directivo, ya que dicho pacto impone unas limitaciones que disminuyen para el dueño la posibilidad de constituir nuevas hipotecas y contraria de esta manera el fomento del crédito territorial.

5. Igualmente, ha de confirmarse el inciso del mismo apartado 7.c) referente al vencimiento anticipado del préstamo, y consiguientemente de la hipoteca «en caso de que el valor de la finca disminuyera a juicio de peritos de forma que no cubra el importe garantizado», pues aunque un pacto de este tipo se limita a dar concreción —lo que siempre es deseable— a una de las facultades que integran el crédito hipotecario conforme al artículo 1.129.3.º del

Código Civil, la generalidad con que aparece redactado, frente a los supuestos contemplados en la legislación hipotecaria —art. 117 de la Ley y 5 de la Ley de Mercado Hipotecario que se ha admitido por este Centro cuando se trasladan a otros supuestos de créditos hipotecarios—, agudiza la falta de determinación del contenido del derecho real, ya que una breve disminución incluso transitoria del valor del bien hipotecado podría dar lugar a la resolución de la garantía, todo ello en contra del principio de libre circulación de los bienes y de la eficacia *erga omnes* de todo derecho real.

6. En cuanto a la inscribibilidad del pacto contenido en el apartado 7.e) de la escritura, al mostrarse el desacuerdo entre Notario y Registrador solamente en si tal pacto refleja todos los datos necesarios para su viabilidad, pero no en cuanto a la inscripción del mismo si se encontrase completo, no se entra en el examen de este punto por quedar fuera del recurso, y se trata sólo del único motivo de la discrepancia, y en este aspecto hay que señalar que al no venir expresado el tipo de capitalización de la venta esta omisión impide el poder averiguar cuándo tiene lugar la responsabilidad que ha de ser cubierta por la capitalización de esa venta.

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente el Auto apelado y: 1) Confirmar la no inscripción de los dos pactos únicos recurridos contenidos en los apartados 7.ºc) y e). 2) Que la escritura de hipoteca debió ser inscrita, si bien haciendo constar en la nota las cláusulas no inscritas y el fundamento legal de su no inscripción.

Madrid, 8 de noviembre de 1993.—El Director general, *Julio Burdiel Hernández*.

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

Comentario.—Esta resolución merece dos comentarios diferenciados:

1.º Un comentario favorable, en orden a la declaración contenida en ella de que no son inscribibles los pactos contenidos en las escrituras de préstamos hipotecarios, en virtud de los cuales se prevé el vencimiento anticipado de la finca en caso de enajenación, anotación de embargo o gravamen de la finca hipotecada por ser contrario al principio fundamental de libertad de contratación que inspira nuestro sistema hipotecario, ni tampoco aquéllos en que se prevé el vencimiento anticipado en caso de disminución del valor de la finca a juicio de peritos de forma que no cubra el importe garantizado (dada su falta de determinación, a diferencia de otros supuestos expresamente previstos en la Ley como es el art. 5.º de la Ley de Mercado Hipotecario de 25 de marzo de 1981 que exigen que la disminución sea por encima del 20 por 100).

2.º Sin embargo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de noviembre de 1993 merece una crítica muy desfavorable en orden al último inciso de la citada resolución, a tenor del cual el Registrador debió haber inscrito la hipoteca —sin tales pactos—, si bien expresando en la nota las cláusulas no inscritas y los motivos de la denegación (art. 434.4.º del Reglamento Hipotecario).

Esta resolución, haciendo un símil con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, podría calificarse de incongruente con el procedimiento propio de un recurso gubernativo. Y es incongruente porque no es el cauce de un recurso gubernativo el adecuado para hacer manifestaciones que únicamente parecen estar encaminadas a excusar la actuación del recurrente, a pesar de haber perdido el recurso; de la misma manera podría haber dicho la Dirección General de los Registros y del Notariado que el Notario —o en su

caso el presentante— debió haber sido más diligente interponiendo el recurso durante la vigencia del asiento de presentación para conseguir la prórroga de éste de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, párrafo 3.º

Pero es que además la Dirección General de los Registros y del Notariado no ha acertado a entender lo que realmente había pasado.

Se plantea —en efecto— la resolución dos posibilidades en orden a la aplicación del párrafo 4.º del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, esto es, con relación a la suspensión o denegación de algún pacto o estipulación no esencial del título inscribible; a saber:

a) Que el presentante o interesado haya manifestado su conformidad a que se despache el título sin tal estipulación o pacto, en cuyo caso no será necesario hacer constar en la nota la causa de suspensión o derogación.

b) Que el presentante o interesado no preste su conformidad a la no inscripción de tales pactos, en cuyo caso el Registrador podrá practicar la inscripción parcial de tales títulos —sin los citados pactos—, pero expresando en la nota los motivos de la denegación o suspensión.

Esto último sería lo que, a juicio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, debería haber hecho el Registrador.

Sin embargo, olvida el Centro Directivo otra posibilidad que ampara el citado artículo 434 del Reglamento Hipotecario, en relación con el carácter rogado general que tiene la inscripción en el Registro de la Propiedad —art. 6.º LH—, que es la de que el presentante o interesado no se conformen con la inscripción parcial, exigiendo la inscripción total o en su defecto la retirada del título («o todo o nada»).

En estos casos no puede el Registrador practicar la inscripción del título con exclusión de los pactos controvertidos, sino que deberá devolver el título con expresión de la operación realizada, esto es, la retirada del documento.

Esto es lo que en realidad había ocurrido en el supuesto de hecho de la resolución comentada.

La propia nota de calificación firmada por el Registrador es suficientemente expresiva: «No practicada la inscripción del precedente documento por estimarse no inscribibles los pactos que se dirán y no prestar su conformidad el presentante (art. 434 RH)». No se dice que se ha denegado o suspendido, sino que no se ha practicado la inscripción del título —ni siquiera parcial— por no prestar su consentimiento a ello el presentante.

El propio Registrador interino que informó el recurso (por estar vacante el Registro por traslado), y cuya opinión es por tanto plenamente objetiva, manifestó expresamente que «la posibilidad de inscripción parcial es clara, y nadie la ha puesto en duda, pero no lo es tanto el automatismo que en la práctica de la misma se pretende».

Es decir, que no cabe duda de la posibilidad de inscripción parcial, pero que para ello se requiere la no oposición del presentante a la misma. Y cita el informante el artículo 429 del Reglamento Hipotecario como el precepto que ampara que sea siempre el presentante el que deba tomar la decisión de su destino ante una calificación negativa del Registrador.

Y —sigue afirmando el Registrador interino en su informe— «en estricta aplicación de estas normas, en la nota que motiva este recurso fue la voluntad del presentante la que determinó tanto la extensión de dicha nota como la no inscripción del préstamo hipotecario sin constancia registral de los pactos a los que la misma se refiere». Tras hacer una relación de las distintas notificaciones al presentante, añade: «Todo ello se hizo en estricta observancia de la

voluntad del presentante» (...) y concluye su informe —en este aspecto— diciendo: «No se puede suplantar la voluntad de los interesados en orden a la inscripción total o parcial del documento por la vía del recurso gubernativo».

En conclusión, yerra la Dirección General de los Registros y del Notariado afirmando que el título debió ser inscrito parcialmente con expresión de los motivos de suspensión o denegación, porque no ha tenido en cuenta la voluntad contraria del presentante a toda actuación que no sea la inscripción total del título.

Es decir, el artículo 434, párrafo 4.º, debe ser siempre interpretado como aplicable si no existe oposición del presentante a la propia inscripción parcial del título, con independencia de las cláusulas controvertidas (que es lo que realmente ocurrió en el caso comentado).

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

UNA VEZ CADUCADA LA ANOTACION DE EMBARGO, SI LOS BIENES RESULTAN INSCRITOS A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR —QUIEN EN SU DIA FIGURABA COMO TITULAR REGISTRAL—, DEBE DENEGARSE LA ADJUDICACION DERIVADA DEL EMBARGO. EN EL MOMENTO EN QUE LA ANOTACION SE EXTINGUE CESA LA SUJECCION DEL INMUEBLE Y ADQUIERE PLENITUD LA TITULARIDAD REGISTRAL AFECTADA. (RESOLUCIÓN DE 27 DE OCTUBRE DE 1993; BOE DE 25 DE NOVIEMBRE.)

Hechos.—I. En el juicio ejecutivo número 20478/1981, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Madrid, promovido por «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima», contra «Construcción y Cerámica, Sociedad Anónima», en reclamación de 1.084.448 pesetas, de principal, y 400.000 pesetas para costas e intereses legales, mediante auto, el 17 de junio de 1981 se despachó ejecución contra la sociedad demandada. Por diligencia de 5 de febrero de 1982 fueron señalados los bienes objeto de embargo, entre ellos tres fincas inscritas a nombre de la sociedad demandada en el Registro de la Propiedad de Illescas con los números 7.761, 7.759 y 7.758. El 11 de febrero de 1982 fue declarada la parte demandada en rebeldía.

Posteriormente, por Sentencia de fecha 13 de febrero de 1982, se ordenó seguir la ejecución despachada, haciendo trance de remate de los bienes embargados, practicándose las anotaciones en el Registro de la Propiedad de Illescas, con fecha 13 de mayo de 1982. El día 31 de mayo del mismo año se vende la finca, inscribiéndose dicha venta en el Registro el día 8 de junio de 1992. Por providencia de 27 de septiembre de 1982 se reclamó del señor Registrador certificación de dominio y cargas sobre las fincas embargadas. Por último, siguiéndose los trámites preceptuados por la Ley, se siguió la ejecución y remate sobre las fincas embargadas, sacándose a subasta las citadas fincas, que fueron adjudicadas a «Mercantil Intercontinental, Sociedad Anónima» mediante acta de subasta de fecha 5 de marzo de 1985. Con fecha 17 de mayo de 1986 se cancela la anotación de embargo que no había sido objeto de prórroga, la escritura de compraventa a favor de dicha sociedad en rebeldía de «Construcciones y Cerámicas, Sociedad Anónima», fue otorgada por el Magistrado-Juez de Primera Instancia número 10 de Madrid el día 9 de febrero de 1989.