

miento de la actividad jurídica registral, toda vez que habría de suspenderse el despacho de cualquier documento principal o complementario, en tanto no apareciese debidamente justificado el pago, la exención, prescripción o no sujeción respecto de todos y cada uno de los Impuestos existentes en el sistema tributario vigente.

No obstante, estas Resoluciones deben conciliarse con otras dictadas por este Centro Directivo en esta materia, como las Resoluciones de 15 de diciembre de 1997, y las dos Resoluciones de 19 de abril de 2006. El artículo 254 reclama la acreditación del pago «si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». De forma que la actuación del Registrador se circunscribe así a la determinación de la sujeción o no al pago del impuesto del acto o contrato, cuando no se acredita el pago o presentación ante la Administración Fiscal. Pero, por el contrario, la actuación del Registrador no puede extravasar ese ámbito. De la misma manera que obviamente no le competen asumir funciones judiciales en orden analizar la legalidad de la normativa fiscal, tampoco le compete asumir funciones en orden a analizar extremos tales como la competencia fiscal, la corrección de la liquidación practicada, o la forma de acreditación del pago que en su caso establezca la propia normativa fiscal.

Así, si el Registrador entiende que el acto o contrato no está sujeto al pago de impuesto alguno, deberá proceder a la práctica del asiento solicitado (de no concurrir otros defectos, que precisamente por ello, deberá haber puesto de relieve al tiempo), y si por el contrario entiende que el acto o contrato «devenga impuesto» deberá requerir que se acredite el pago o la presentación del documento ante la Administración Fiscal; pero no más, de manera que una vez que conste el pago o la presentación, sólo a la Administración Pública corresponde apreciar su competencia, practicar la liquidación, o declarar la sujeción o no sujeción, y acreditarlo en la forma que estime oportuna y prevea la propia legislación fiscal. Extremos que, tal y como ya declaró esta Dirección General en la Resolución de 15 de diciembre de 1997, podrán «...acreditarse por cualesquiera de los medios de prueba previstos en la Ley...», como pudiera serlo hoy, la remisión telemática de la diligencia notarial comprensiva del testimonio del documento acreditativo del pago o presentación. Así lo confirma el propio tenor del artículo 107 del Reglamento Hipotecario.

Esto así, y en cuanto en el presente caso la cuestión no estriba en la mera sujeción o no al pago, sino que alcanza al ámbito de la aplicación o no de una exención es claro que su apreciación excede de la competencia del Registrador.

4. Finalmente, y en cuanto a la procedencia de la inmatriculación de las fincas, y en congruencia con lo expuesto, debe entenderse que el Registrador, en cuanto no ha formulado objeción alguna sobre dicho extremo en su calificación, la entiende procedente, y por tanto, si una vez acreditada la no sujeción o exención fiscal, formulara defecto alguno sobre tal extremo, podría estar incurso en la responsabilidad disciplinaria derivada del incumplimiento de su obligación de calificar unitariamente.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador con la única salvedad expresada en el fundamento de derecho tercero respecto de la necesidad de acreditar la exención del impuesto, todo ello en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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

Madrid, 16 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4587

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica la sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, que confirma la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada, que declaró la nulidad de la Resolución de 24 de septiembre de 2003, en el particular contenido en el fundamento de derecho 2 de la misma.

Conforme a lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha acordado publicar en el Boletín Oficial del Estado, el fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, de fecha 17 de noviembre de 2006, que ha devenido firme.

En el recurso de apelación número 216/06, seguido ante la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, interpuesto por don Jesús Camy Escobar, contra la Sentencia de fecha cinco de abril de 2005, dictada en Autos de Juicio Verbal número 14/04 del Juzgado de Primera Instancia

número 9 de Granada, que estimó la demanda formulada por don Jesús Camy Escobar, declarando la nulidad por contraria a derecho de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de septiembre de 2003, en el particular contenido en el fundamento de Derecho 2 de la misma, en cuanto establece la vinculación del Sr. Registrador número 2 de Granada con la calificación efectuada respecto del mismo documento —en lo referente a fincas radicantes en sus respectivas demarcaciones territoriales— por el registrador de la propiedad número 3 de Granada y la registradora de Órgiva, al tiempo que declaró ajustada a derecho la escritura de adjudicación de herencia otorgada por el Sr. notario de Granada don Vicente Moreno Torres, con el número 5132 de su protocolo y en consecuencia inscribible en los registros de la propiedad.

Fallamos: Esta Sala ha decidido confirmar la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de esta ciudad, sin que existan méritos para una imposición de costas de esta alzada al desestimar tanto el recurso de apelación como la impugnación de la sentencia.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos don Antonio Molina García, don Moisés Lazúen Alcón y don Juan Francisco Ruiz Rico, Magistrados de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta.

Madrid, 16 de febrero de 2008.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

4588

RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Salamanca don Julio Rodríguez García, contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número 1 de Badajoz, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por el notario de Salamanca don Julio Rodríguez García contra la negativa del titular del Registro de la Propiedad número uno de Badajoz, don Ignacio Burgos Bravo, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 30 de septiembre de 2005 (protocolo número 3607) por el notario de Salamanca don Juan José Pedreira Calleja, en sustitución de su compañero don Julio Rodríguez García, la sociedad «Fondo de Alquileres, S. L.», constituyó en favor de la entidad de crédito «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.», hipoteca unilateral (aceptada ese mismo día por la entidad acreedora) en garantía de la devolución de un préstamo, hipotecándose cinco inmuebles inmatriculados en cinco Registros diferentes, correspondiendo una de las fincas hipotecadas (la registral 11314), al Registro de la Propiedad número uno de los de Badajoz.

II

La citada escritura fue presentada en cada uno de los Registros de la Propiedad en que radicaban las diferentes fincas hipotecadas causando las oportunas inscripciones, excepción hecha del Registro de la Propiedad número uno de los de Badajoz, en el que el título fue presentado —y calificado— en varias ocasiones, emitiéndose la última calificación, que es la que ahora se recurre, el día ocho de octubre de 2007 con el siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Badajoz número uno. Examinada la precedente escritura, otorgada en Salamanca, el día treinta de septiembre de dos mil cinco, ante su Notario don Julio Rodríguez García, con el número 3607 de su protocolo, se deniega nuevamente la inscripción de la hipoteca interesada sobre la finca a que la misma se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Uno.—La escritura calificada fue presentada nuevamente en este Registro a las nueve horas diez minutos del día dos de octubre de dos mil siete, bajo el asiento número 2051 del diario 57. Dos.—En el texto de la citada escritura se interesa la inscripción hipoteca sobre varias fincas, radicando en la demarcación de este Registro, solamente la finca registral 11314 de Badajoz 01. Tercero.—En la cláusula novena se fija la responsabilidad máxima de la finca por intereses ordinarios y de demora “a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la ley Hipotecaria”, es decir, respecto a terceros. Fundamentos de Derecho: Primero. Que la competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir la escritura presentada le viene conferida por el artículo 18 de la Ley hipotecaria. Segundo. Considerando que en la cláusula tercera bis se establece la variabilidad de los intereses ordinarios o remuneratorios, por lo que, tal y como reitera la D.G.R. y N., la hipoteca que garantice esta cantidad deberá necesariamente consti-

tuirse como hipoteca de máximo. Tercero. Considerando que la hipoteca constituida para garantizar los intereses de demora participa de esta misma naturaleza, por cuanto garantiza una obligación futura e incierta. Cuarto. Considerando que el tercero a que se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, tal y como determina la S.T.S. de cinco de julio de 2001, es aquel que no ha intervenido en el contrato de préstamo e hipoteca, sino que posteriormente adquiere la finca e inscribe su título en el Registro. Quinto. Considerando que, tal y como reitera entre otras la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 24 de Agosto de 1.998, en su fundamento de derecho 2, que dice: "Es doctrina consolidada de este centro directivo (en especial a partir de las Resoluciones de 26 y 31 de Octubre de 1.984) que la garantía de los intereses sujetos a fluctuación, desde el momento en que a través del asiento registral no pueda determinarse la suma concreta a que en cada periodo de devengo van a ascender, tan solo cabe a través de una hipoteca de máximo, para las que por exigencia del principio de determinación registral (artículos 12 de la Ley Hipotecaria y 219 de su Reglamento), se requiere señalar el tope máximo del tipo de interés que queda cubierto con la garantía hipotecaria que se constituye y cuya determinación (Resoluciones de 16 de febrero de 1.990 y varias, a partir de la de 20 de Septiembre de 1.996, referidas a cláusulas de contenido idéntico a la que ha dado lugar al presente recurso), en cuanto delimita el alcance del derecho real constituido, lo es a todos los efectos, tanto favorable como adversos, ya en las relaciones con terceros ya en las que se establecen entre el titular del derecho de garantía y el dueño de la finca hipotecada sea a la vez deudor hipotecario (acciones de devastación, de ejecución hipotecaria, etc.)". Sexto. Considerando que la escritura calificada no determina la responsabilidad máxima de la finca para todos los casos, sino solamente "a los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria", es decir, la responsabilidad máxima en cuanto terceros, dejando indeterminada la responsabilidad entre las partes, en los términos y por los conceptos indicados, contraviniendo el principio de determinación (artículos 12 de la Ley Hipotecaria y 219 del Reglamento Hipotecario. Séptimo. Considerando que la simple supresión de la frase "a los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria" implicaría que el máximo de responsabilidad señalado afectaría no sólo a tercero, sino también a las partes intervinientes, podría plantearse si, le es lícito al Registrador, en el ejercicio de su función calificadora, la supresión de la frase citada. Pero la respuesta debe ser negativa, por cuanto implicaría que el máximo de responsabilidad entre las partes habría sido fijado por el Registrador, cuando las facultades de éste no van más allá de la calificación del negocio a los efectos de lograr su inscripción en el Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), sin que le sea lícito completar el negocio con aquellos requisitos que hubieran sido omitidos. De otra parte, la cifra máxima de responsabilidad habría sido fijada sin el preceptivo consentimiento de los intervinientes, debidamente incorporado a una escritura pública, en los términos establecidos para los artículos 1.261 del Código Civil y artículo 3 y concordantes de la Ley Hipotecaria. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, acuerdo. Primero: Denegar nuevamente la inscripción de la constitución de hipoteca interesada por el defecto que se considera insubsanable, de dejarse indeterminada la responsabilidad entre las partes en los términos y por los conceptos indicados; no tomándose anotación de suspensión de dicha hipoteca, por no proceder, aunque tampoco se ha solicitado. Se advierte que la subsanación que se haga de la presente escritura requerirá nueva aceptación por parte de la entidad acreedora. Segundo: Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la Escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o ser impugnadas directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Si el recurso se fundara en norma de Derecho foral o privativas extremeñas, habrá de interponerse ante el órgano jurisdiccional competente conforme el artículo 324.II de la Ley Hipotecaria, disposición adicional 7.ª de la ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 14.1 del Estatuto de Autonomía de Extremadura. Dicho recurso podrá interponerse en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la ley hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que pueda informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. En los términos solicitados, se expide información, en documento aparte, sobre el Registrador a quien correspondería la calificación sustitutoria. En el caso que la impugnación de la calificación negativa se realice directamente ante los Juzgados de la capital, la demanda deberá interponerse dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación.

Tercero. En la inscripción que se practique en su día, tampoco sería objeto de inscripción, las cláusulas o apartados que seguidamente se indican, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

De las cláusulas financieras: Por ser de carácter obligacional —artículos 9 y 51 del Reglamento Hipotecario—: —Parte de la Primera, o sea desde la letra B) "Condiciones.", hasta el final.—Total contenido del apartado 2.3 de la cláusula Segunda.—Parte de la tercera que comprende el apartado 3.2.—Totalidad de las cuarta y quinta.—Parte de la octava, en su apartado 8. 1, desde "mediante" hasta el final y totalidad de los 8.3 al 8.5 inclusive.—Parte de la estipulación décima que comprende el primer párrafo y desde "La parte prestataria" hasta "concordante" la palabra "comisiones".—Parte de la undécima en su apartado B) que comprende el último párrafo, y parte del C) desde "quedando facultado" hasta el final.—Totalidad de las duodécima y siguientes. Conforme a Resolución de 14-11-96: Parte de la estipulación sexta que se refiere a la capitalización de intereses. Conforme a Resolución de 23 de Octubre de 1.987: Parte de la sexta bis, en su primer párrafo que dice "4.ª, 5.ª y 12.ª" Conforme a Resolución de 27 de enero de 1.986: Parte de sexta bis que dice "y en el caso" hasta "embargados". La suspensión o denegación de los pactos citados en el apartado tercero que precede, no impide la inscripción parcial del documento. Conforme a lo solicitado por la Gestoría Mays, S. L., como presentante del documento, en folio aparte, le adjunto el cuadro de sustituciones solicitado. Badajoz, ocho de octubre de 2.007.—El Registrador. Fdo. Ignacio Burgos Bravo.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue formulada en fecha 2 de noviembre de 2007 por el titular del Registro de la Propiedad de Almendralejo, quien emitió una nota en términos idénticos a la que es objeto de recurso.

IV

Don Julio Rodríguez García, notario para cuyo protocolo había sido autorizada la escritura que motiva este recurso, con fecha 3 de diciembre de 2007 interpuso recurso contra la calificación emitida por el titular del Registro de la Propiedad número uno de los de Badajoz el 8 de octubre del mismo y, con carácter simultáneo, otro de queja contra la actuación del titular del citado Registro y contra el Registrador que emitió la calificación sustitutoria, en base a los siguientes argumentos:

1. Que la primera copia de la escritura objeto de calificación negativa había sido presentada en primer lugar en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 1 el día quince de noviembre de dos mil cinco, siendo calificada por su titular el día diecisiete del mismo mes y año denegando la inscripción por el defecto, que se considera insubsanable, de dejarse indeterminada la responsabilidad hipotecaria entre las partes; con posterioridad, la citada escritura fue presentada en los demás Registros en que radicaban las otras fincas hipotecadas y todos los titulares de los mismos, a pesar de tener a la vista la nota de calificación negativa expedida por el Registrador titular de Badajoz, procedieron a la inscripción de la hipoteca sin que conste en las notas incorporadas al título objeción ni reserva alguna sobre la validez y eficacia de las cláusulas relativas a la fijación de la responsabilidad hipotecaria por razón de los intereses ordinarios y de demora, en las que se basó la calificación negativa anterior.

2. Que la escritura fue nuevamente presentada en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 1 los días doce de junio y dos de octubre de 2007, dando lugar a idénticas notas de calificación negativa a pesar de tener constancia de que la hipoteca había sido inscrita en los Registros indicados anteriormente, y que en aplicación al artículo 19 bis de la ley hipotecaria el presentante del documento solicitó la calificación del Registrador sustituto correspondiendo de conformidad con el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, al titular del Registro de la Propiedad de Almendralejo, don Ricardo José Nieves Carrascosa, el cual, en nota de calificación de fecha 2 de noviembre de 2007, se limita a reproducir literalmente las notas de calificación negativas emitidas por el señor Registrador de Badajoz número 1.

3. Formulaba también ciertas apreciaciones de *lege ferenda*, motivadas a su juicio, en el presente caso, por el hecho de que la misma escritura había causado la inscripción en los restantes Registros en que radicaban las fincas, y a la hora de rebatir la calificación recurrida argumentaba:

a) Que la redacción de las cláusulas cuya calificación registral motivó la denegación de la inscripción se hizo conforme a minuta facilitada por la entidad acreedora, y es exactamente la misma que se ha venido utilizando no solo en el año 2.005, fecha del otorgamiento de la escritura, sino que se sigue utilizando en la actualidad, tanto por el notario recurrente como por la mayoría de los notarios que autorizan las escrituras de Banco Bilbao Vizcaya, S. A., y que todas ellas, según sus noticias y propia experiencia, se inscriben sin problema alguno, salvo en el Registro número 1 de Badajoz.

b) Refutaba la cita de la Resolución de la DGRN de 24 de agosto de 1998, pues a su juicio, y en sentido contrario al aludido en la nota, en otro

de los párrafos de la misma se proporciona perfecta cobertura a la cláusula denegada, cuya corrección también quedaba amparada por la doctrina sentada por la Resolución de 13 de febrero de 2004 en su fundamento de derecho primero.

c) Que del examen conjunto de ambas resoluciones, y en general de la doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado, se deduce que en los préstamos a interés variable no pueden confundirse los efectos de la hipoteca entre partes y frente a terceros, pues la responsabilidad del deudor por el pago de intereses no tiene más límite que la ley (ejemplo, caso de la usura), y dicha responsabilidad puede exigirse no solo por el ejercicio de la acción hipotecaria sino también por medio de la acción personal, y no solo contra el bien hipotecado sino contra todo su patrimonio (artículo 1911 del Código Civil); ahora bien, indicaba que la única limitación que por aplicación del principio de determinación hipotecaria existe, es que, al tratarse de un préstamo a interés variable, la garantía de tales intereses se configura como hipoteca de máximo, y por ello se exige: bien la fijación de un tope máxima de tipo de interés, bien una cantidad máxima, de modo que la acción hipotecaria solo puede ejercitarse hasta ese límite, pues entre las partes el ejercicio de la acción hipotecaria tiene el límite de que los intereses exigidos no excedan de tipo máximo pactado o, en su caso, de la cantidad máxima. En cuanto a los intereses que excedan de este tipo máximo o, en su caso, cantidad máxima, podrían exigirse por medio de la acción personal conforme al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, citando también, como en apoyo de que el límite de la cobertura hipotecaria por razón de intereses tiene por objeto exclusivo proteger a terceros, pero no al deudor, el párrafo segundo del artículo 692 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

d) Que, conforme el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, al tercero no le afectan los intereses más allá de las anualidades pactadas en la hipoteca (cuyo pacto no puede exceder de cinco anualidades), siendo el fundamento y finalidad de este límite temporal evitar que el acreedor acumule grandes cantidades de intereses, con grave confusión para los adquirentes y la circulación de las fincas hipotecadas en el tráfico jurídico.

e) Que, a la vista de todas las consideraciones anteriores, entendía que la redacción de la cláusula cuya inscripción rechaza el primer registrador era impecable, puesto que en ella se establece en primer lugar «a efectos hipotecarios» es decir tanto entre partes como frente a terceros (Resolución de 13 de febrero de 2004) un tipo máximo del doce por ciento nominal anual en los ordinarios, un diecinueve por ciento en los de demora y posteriormente se añade «limitándose, además, esta responsabilidad a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, es decir, solo respecto de terceros, en la cantidad máxima de, en caso de los intereses ordinarios, y, en el caso de los intereses de demora», careciendo de fundamento la pretensión del registrador de que el límite de cantidad que la entidad acreedora señala a efectos del artículo 114, se extienda también a las partes, porque respecto de éstas no existe la limitación de anualidades, que solo juega frente a terceros.

Y terminaba su escrito solicitando del Centro Directivo la estimación del recurso declarando que la escritura de préstamo hipotecario otorgada ante su compañero de residencia don José Juan Pedreira Calleja en sustitución del recurrente, y para su protocolo, se hallaba extendida conforme a derecho, ordenando en consecuencia su inscripción en el Registro de la Propiedad número 1 de Badajoz, a la vez que, con carácter simultáneo, interponía recurso de queja por la actitud de ambos registradores, en especial, la del registrador sustituto titular de Almendralejo.

V

Presentado el escrito, el titular del Registro de la Propiedad número uno de Badajoz, formo expediente que, en unión de su informe, remitió al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 692.1.II de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 12, 18, 114, 146 325.b y 327, párrafo décimo de la Ley Hipotecaria y 220 de su Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2001, y las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de agosto de 1998, 6 de noviembre de 2000, 14 de enero, 22 de junio, 22 y 26 de septiembre de 2001, 10 de abril y 20 de diciembre de 2002, 13 de febrero de 2004, 24 de mayo de 2005, 21 de diciembre de 2007 (dos) y 14 de enero de 2008.

1. La única cuestión debatida en el presente recurso se centra en el examen de la cláusula, del siguiente tenor, que figura en la escritura objeto de calificación negativa por parte del titular del Registro de la Propiedad número uno de Badajoz: «Sin perjuicio de la responsabilidad personal, ilimitada y solidaria de la parte prestataria... constituye hipoteca unilateral a favor de la entidad... sobre las fincas descritas en el expositivo anterior, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en esta escritura, respondiendo de la devolución del capital del préstamo en los casos, forma y plazos convenidos, y además: a) Del pago de los intereses ordinarios convenidos en las estipulaciones tercera y tercera bis que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del doce por ciento nominal anual,

limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de. b) Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación sexta al tipo máximo a efectos hipotecarios del diecinueve por ciento nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima de...».

2. Como resulta de los antecedentes reseñados, al haberse hipotecado en garantía del préstamo concedido varias fincas radicadas en la demarcación de diferentes Registros, la escritura calificada causó, en cada uno de ellos, las correspondientes inscripciones, excepción hecha del Registro número uno de los de Badajoz, cuyo titular suspendió la inscripción por el defecto, que consideraba insubsanable, de dejarse indeterminada la responsabilidad entre las partes, calificación que es confirmada por el titular del Registro de la Propiedad de Almendralejo.

El notario para cuyo protocolo se autorizó la escritura recurre la calificación.

3. La cuestión debatida en el presente recurso, ya ha sido resuelta por este Centro Directivo, algo que sin duda explica por qué la escritura en cuestión ha causado las oportunas inscripciones en cuatro de los cinco Registros a los que pertenecen las fincas hipotecadas, así como el hecho de que la reforma operada en la Ley Hipotecaria por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre y 24/2005, de 18 de noviembre haya incidido en la especial vinculación de los registradores a las resoluciones de este Centro Directivo cuando se resuelven recursos frente a la calificación negativa (artículo 327, párrafo décimo de la Ley Hipotecaria), ya que por un mero principio de seguridad jurídica, que obliga a la lógica predictibilidad de las resoluciones de los funcionarios públicos, nada hay que genere mayor inseguridad que una escritura pública que es objeto de dos calificaciones distintas dependiendo de donde se deba inscribir la garantía, cuando además la cuestión ya ha sido resuelta por el superior jerárquico de todos los registradores que califican el mismo instrumento público, esto es, por este Centro Directivo. En suma, recursos como el presente justifican de modo evidente la necesidad de que el registrador cuando califica quede sujeto a la superior decisión del Centro Directivo del que dependen jerárquicamente y a sus resoluciones cuando ya han resuelto idéntica materia, pues se está causando un indudable perjuicio al interesado en la inscripción y al mismo sistema de seguridad jurídica preventiva; lo expuesto conlleva, necesariamente la revocación de la calificación recurrida.

Y es que, abstracción hecha de lo establecido en el artículo 692.1.II de la Ley de Enjuiciamiento Civil (referido al caso de que no haya tercero a quien pueda perjudicar la ejecución), hay que tener presente que, tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica solo respecto del derecho real que se inscribe —la hipoteca—, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes —respecto de tal principio— aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía.

No cabe por consiguiente exigir, al amparo de dicho principio, una diferente determinación —o cuantificación— en lo que se refiere al máximo a que pueden ascender los intereses, ordinarios y de demora, en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria —o, dicho de otra forma, la total responsabilidad hipotecaria—, de modo que mas allá del cual (existiendo terceros perjudicados) no podrán ser ya satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados, y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores. Como ya se ha afirmado, lo expuesto se derivaba de la redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria y de la aplicación de los principios de especialidad y determinación registral; y, como a continuación se expondrá, ha sido, si cabe, aún más aclarado con la reciente reforma producida en la Ley Hipotecaria por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

4. Añádase a lo anterior que ante la exigencia, consagrada en múltiples resoluciones de este Centro Directivo, relativa a que la garantía hipotecaria respecto de los intereses remuneratorios variables (obligación incierta en cuanto a su cuantía) y respecto de los moratorios (obligación incierta en cuanto a su existencia) se articule a través de una hipoteca de seguridad (del tipo de las de máximo), la cláusula discutida se ajusta plenamente al contenido de los artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 de su Reglamento y a reiterados pronunciamientos de esta Dirección General, cuya doctrina ha quedado reforzada aún más, si cabe, a raíz de la modificación que del artículo 12 de la Ley Hipotecaria ha llevado a término la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en cuya virtud el Registrador sólo puede calificar y por tanto inscribir, si su calificación es favorable, las cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria, esto es, el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados; o el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración (artículo 12.1 de la LH), siendo así que para el caso de que se trate de una hipoteca constituida a favor de una entidad de crédito, calificadas e inscritas las cláusulas reales se podrán hacer constar en el asiento a que se refiere la hipoteca, esto es, transcribir sin más, las cláusulas financieras, pues éstas quedan extramuros de la calificación del registrador que debe circunscribir su trascendente función a las cláusulas de contenido real (Resoluciones 21 de diciembre de 2007 [dos] y 14 de diciembre de 2008).

En el presente supuesto, resulta patente que esa cuantía máxima de responsabilidad hipotecaria que garantiza la finca sobre la que se constituye la garantía existe en el instrumento público, siendo indiferente que la cláusula relativa a intereses pueda generar una suma superior, pues resulta obvio que de la que responde la finca, en virtud de la garantía hipotecaria, está fijada en el citado instrumento. Por ello, ese principio de determinación y especialidad registral ha sido, sin duda, flexibilizado, lo que, además y como se dijo en esas Resoluciones de 21 de diciembre de 2007 (dos) de 14 de enero de 2008 resulta aún más patente en las denominadas hipotecas de máximo (artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria), pues respecto de la obligación que queda garantizada con la hipoteca bastará, exclusivamente, «su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que se deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas».

5. Por lo demás, y sin perjuicio de recordar nuevamente la vinculación de todos los Registradores al contenido de las resoluciones expresadas de este Centro Directivo por las que se estimen los recursos —mientras no se anulen por los Tribunales—, no procede formular, en este trámite, apreciación alguna sobre la queja que plantea el recurrente en su escrito (ni por supuesto prejuzgarla), sin perjuicio de cursar la misma, como así se ordena, a los Servicios correspondientes de este Centro Directivo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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

Madrid, 18 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4589

RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Luis Cánovas Jiménez, contra la negativa del registrador de la propiedad número 1, de Cartagena, a inscribir un exceso de cabida.

En el recurso interpuesto por don José Luis Cánovas Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cartagena número 1, don Manuel Ortiz Reina, a inscribir un exceso de cabida.

Hechos

I

Se presenta en el Registro Acta de manifestaciones por la que el titular de una finca inscrita con la superficie de cinco hectáreas y cuarenta áreas declara que es la parcela 483 del polígono 66 del término municipal y que, según resulta de la certificación catastral que acompaña, dicha parcela tiene una superficie de siete hectáreas, treinta áreas y cincuenta y ocho centiáreas, superficie cuya inscripción solicita.

II

El Registrador deniega la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: En el procedimiento registral identificado con el número de entrada de referencia, indicado como consecuencia de presentación en el mismo Registro de los documentos que se reseñarán, en virtud de solicitud de inscripción, se acuerda la denegación de la inscripción del exceso de cabida de la finca por falta o inadecuación de títulos formales precisos para ello y existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca. Hechos: I.—El pasado día 24 de mayo de 2007, bajo el asiento de presentación 210 del Diario 234, se presenta copia del acta notarial autorizada el día 18 de mayo de 2007 por el Notario de Cartagena doña Concepción Jarava Malgarejo, a instancia de don José Luis Cánovas Giménez, en la que el citado señor expone que, mediante escritura otorgada en Cartagena el día 30 de diciembre de 2002 ante el Notario don Pedro Eugenio Díaz Trenado, adquirió por compra la finca registral 81642 de Cartagena Sección Tercera, con una superficie de cinco hectáreas y cuarenta áreas. Se incorpora certificación registral descriptiva y gráfica de la parcela 483 del Polígono 66, que se identifica con la finca registral 81642 de Cartagena Sección Tercera, y en base a la misma se solicita la constancia registral de la nueva descripción de la finca, con una superficie de siete hectáreas, treinta y tres áreas y cincuenta y ocho centiáreas. II.—Del historial registral de la finca no resulta que la misma se corresponda con la Parcela 483 del Polígono 66, ni tal circunstancia ha sido acreditada de forma alguna. III.—En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de

defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos de derecho. 1.—Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos positivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). 2.—Conforme a lo dispuesto en los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, y 298, 3 párrafo primero, de su Reglamento, para la inscripción del exceso de cabida en base al título público traslativo complementando con acta de notoriedad, se precisa: 1) que en el título público traslativo del que resulta el exceso de cabida, se exprese la Referencia Catastral de la finca; que se acredite que el transmitente en el título público que se inscribe, adquirió la finca con la mayor cabida resultante, bien mediante documento fehaciente de su adquisición previa (que sea fehaciente en cuanto a su fecha y que acredite fehacientemente la adquisición del derecho), bien mediante acta notarial de notoriedad, tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, que tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas que se pretenden inmatricular es tenido como dueño de ellas, a juicio del Notario autorizante. 3) que se acompañe o incorpore al título la certificación catastral, descriptiva y gráfica, de la que resulte: la Referencia Catastral; la descripción de la finca, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y que la finca catastrada a nombre del transmitente o adquirente. Ninguno de tales requisitos se acredita mediante el acta notarial presentada, que, más que un acta complementaria de título público, puede calificarse como un acta de manifestaciones con protocolización de certificación catastral. 3.—Conforme al artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, pueden registrarse excesos de cabida en base a documento público al que se incorpore certificación catastral, descriptiva y gráfica, de la que resulte: 1) La referencia catastral; 2) la identificación de la finca y de su exceso de cabida; 3) que la finca está catastrada a nombre del transmitente o adquirente, y 4) que el exceso sea de proporción tal que no permita dudar sobre la identidad de la finca. En todo caso, para la inscripción del exceso de cabida es preciso, que no exista duda alguna sobre la identidad de la finca (artículo 298 del Reglamento Hipotecario). En el supuesto presente, esta duda está más que fundada, entre otras razones, por no acreditarse que la finca registral coincida con la Parcela Catastral, por no constar la conformidad del transmitente respecto de la correspondencia de la finca y del exceso de cabida de la misma, por la antigüedad de la adquisición, y por la magnitud del exceso de cabida respecto de la superficie inscrita. 4.—La Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado reiteradamente que la registración de un exceso de cabida, en sentido estricto, sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiada será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente (v. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 3 de febrero y 17 de mayo de 2003). Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Denegar el despacho del título y la práctica de los asientos solicitados. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta calificación registral podrá ser recurrida potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. También podrá ser impugnada directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia de Murcia, en el plazo de dos meses contado desde la fecha de la notificación, con aplicación de las normas del Juicio Verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones del artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, podrá solicitarse la calificación del título al Registrador del cuadro de sustituciones, que oportunamente se le indicará, en los quince días siguientes a la notificación de la presente, conforme al artículo 275 bis de la Ley y Real Decreto