

que no es aplicable a este supuesto la prohibición del aplazamiento del pago del precio prevista en el artículo 14.21 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, porque siendo el pago un acto plenamente enmarcado dentro de los efectos y extinción de los contratos, en definitiva una forma de extinción, no le son aplicables las reglas de la citada Ley.

IV

La Registradora emitió informe el día 8 de marzo de 2008, donde revoca la nota de calificación en cuanto al defecto relativo a que el precio no podía ser aplazado, y lo mantiene en cuanto a la exigencia de autorización de la Diputación para la enajenación; y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio; 113 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local; los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de Marzo de 1999; 2 de Febrero de 2004; 3 de Enero de 2005; 13 de Marzo de 2007; y 27 de Octubre de 2007.

1. Enajenadas por una Corporación Municipal dieciséis parcelas a través del procedimiento de enajenación directa, la registradora suspende la inscripción por entender que se ha omitido el informe favorable de la Comunidad Autónoma exigido por el artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales para cuando el valor de la enajenación exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. El recurrente entiende que no es necesaria autorización previa sino mera comunicación al órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma –por delegación de la Diputación Provincial– por tratarse de un expediente en el que se han acumulado otros dieciséis, pero sin que individualmente cada parcela exceda del citado 25%.

2. Dispone en efecto el artículo 109.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio, en su párrafo 1.º, que los bienes inmuebles patrimoniales no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes inmuebles que se produzca.

3. Dada la acumulación de los expedientes en un único expediente formal, dentro del cual hay un mismo vendedor y un mismo comprador, parece lo razonable valorar conjuntamente el precio de venta de las distintas parcelas enajenadas, y exigir la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma –o de quien esta delegue– exigido por el citado artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Máxime cuando, como ocurre en el presente caso, se ha acudido a la adjudicación directa, que no es el sistema ordinario de enajenación de los bienes patrimoniales. No se puede entrar directamente en este tema, por no haber sido incluido en la nota de calificación, pero sí puede servir de argumento complementario para exigir la autorización complementaria del organismo autonómico competente.

4. En efecto establece el Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local en su artículo 80 que la enajenación de bienes patrimoniales sólo podrá realizarse por subasta o permuta. A mayor abundamiento, cabe señalar que el propio artículo 112 párrafo segundo del Real Decreto Legislativo 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales determina que no será necesaria subasta en los casos de enajenación de bienes patrimoniales mediante permuta en determinadas condiciones. De estos preceptos se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general (véase artículo 120 Real Decreto Legislativo 781/1986, que recoge los supuestos excepcionales de contratación directa).

5. Que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de la Entidades Locales, ha sido afirmado en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los vistos). No sólo la interpretación literal de aquéllos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de la norma. La finalidad no es otra, sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las administraciones públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos. Y no cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, de Patrimonio de

las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la administración local al no relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración local.

6. Por otra parte también es doctrina de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que el registrador ha de calificar negativamente los documentos administrativos cuando estén desligados plenamente del procedimiento seguido y elegido por la misma Administración Pública. El registrador, a la luz del procedimiento elegido por la Administración Pública, debe analizar si se han dado los trámites esenciales del mismo. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la LRJPAC que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido». Se requiere, pues, un doble requisito. A saber, ostensibilidad de la omisión del trámite esencial o del procedimiento y que ése trámite no sea cualquiera, sino esencial. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y palpable sin necesidad de una particular interpretación jurídica. El registrador no puede valorar si el procedimiento seguido por la Administración Pública es el que debería haberse utilizado. Tal posibilidad está vedada al registrador pues, en caso contrario, el mismo se convertiría en juez y órgano revisor de la legalidad administrativa. La Administración Pública es obvio que ha de producir sus actos a través del procedimiento legalmente previsto, mas no es menos cierto que la decisión de su conformidad a la legalidad no le compete al registrador; es decir, no le compete al registrador analizar si el procedimiento que se debería haber seguido por la Administración es el elegido por ésta u otro. Le compete calificar si, en el marco del procedimiento elegido por la Administración Pública, el documento es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. Los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos de la Administración más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo por la misma Administración Pública.

7. Cuestión distinta es que sin discutir el procedimiento elegido, éste claramente no se haya desarrollado conforme a las prescripciones legales, como ocurre en el presente caso en el que falta el informe preceptivo exigido por el artículo 109 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales para cuando el valor de la enajenación exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación, siendo así que el valor conjunto de las parcelas enajenadas en el mismo expediente exceden de dicha cantidad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 30 de abril de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

8977

RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, contra la negativa de la registradora de la propiedad número 5 de Valladolid a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por doña María Elena Santos Gorrís, en nombre y representación de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid (Registro número 5), doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario Valladolid, don Juan González Espinal, el día 23 de noviembre de 2006, se formalizó un préstamo garantizado con hipoteca concedido por la entidad Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, a don Vicente G.M. y doña Isabel D.E. por importe de 105.000 euros. En dicha escritura se pactó como Estipulación 2.ª la siguiente

«Amortización.

1) La duración del presente préstamo será desde el día de hoy hasta el día 10 de diciembre de 2041.

2) Hasta la liquidación de intereses del día 10 de diciembre de 2007, inclusive, no será exigible amortización alguna a cuenta del capital del préstamo.

Una vez superado el periodo de carencia, la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, que se recalculará en cada periodo de interés sucesivo en función del capital pendiente de amortización al inicio del periodo y del tipo nominal anual de interés que resulte aplicable; debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de 408 cuotas mensuales, con vencimientos los días 10 de cada mes; debiendo efectuarse el pago de la primera y última de las mismas los días 10 de enero de 2008 y 10 de diciembre de 2041, respectivamente. La fórmula utilizada para el cálculo...

3) Los doce primeros meses de duración del préstamo serán de carencia en la amortización, y en el pago de intereses, que se capitalizarán por meses vencidos y se abonarán, como capital, incluidos en las cuotas de amortización, una vez terminado el periodo de carencia...

Y entre las estipulaciones no financieras, se fija la responsabilidad hipotecaria de la finca por los distintos conceptos, en los siguientes términos:

«a) Responsabilidad por principal y costas judiciales: La finca descrita queda hipotecada por ciento cinco mil euros (€ 105.000) de capital y un 15,00 por ciento del mismo para costas. b) Responsabilidad por intereses: Asimismo, la... finca responderá, además, de dos años intereses al tipo máximo del 4,30 por ciento y de tres años al tipo máximo del 10,30 por ciento para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca. c) Responsabilidad por gastos: Igualmente, la finca responderá de hasta un máximo equivalente al 2 por cien del principal garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca hipotecada y que hubieran sido satisfechos por la Entidad acreedora de conformidad con lo dispuesto en la estipulación no financiera 5.^a de esta escritura.»

II

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid el 11 de diciembre de 2007 y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Registro de la Propiedad de Valladolid número cinco.

Presentada en este Registro el día 11 de diciembre de 2007, con el número de entrada 5 y bajo el asiento 1187 del Diario 60, copia de la escritura autorizada el día 23 de noviembre de 2006, por el Notario de Valladolid don Juan González Espinal, número 5451/06 de protocolo, retirado por el presentante y reportado a esta oficina con fecha 20 de diciembre de 2007, el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos:

Hechos:

En virtud del precedente documento, se procede por parte de los cónyuges Don Vicente G... M... y Doña Isabel D... E... a constituir hipoteca sobre la finca que en el mismo se describe a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, la cual les ha concedido un préstamo por importe de 105.000 euros. La hipoteca se constituye para garantizar: a) Responsabilidad por principal y costas judiciales: Ciento cinco mil euros de capital y un quince por ciento del mismo para costas. b) Responsabilidad por intereses: Asimismo, la finca responderá, además, de dos años intereses al tipo máximo del cuatro coma treinta por ciento y de tres años al tipo máximo del diez coma treinta por ciento, para cobertura, en su caso de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado por la finca. c) Responsabilidad por gastos: Igualmente, la finca responderá de hasta un máximo equivalente al dos por cien del principal garantizado para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados sobre la finca hipotecada y que hubieran sido satisfechos por la Entidad acreedora de conformidad con lo dispuesto en la estipulación no financiera 5.^a de esta escritura.

Consta en la cláusula financiera 2.^a:

1) La duración del presente préstamo será desde el día de hoy hasta el día 10 de diciembre de 2041.

2) Hasta la liquidación de intereses del día 10 de diciembre de 2007, inclusive, no será exigible amortización alguna a cuenta del capital del préstamo. Una vez superado el periodo de carencia, la amortización del préstamo se realizará por el sistema de cuota constante, comprensiva de capital e intereses, que se recalculará en cada periodo de interés sucesivo

en función del capital pendiente de amortización al inicio del periodo y del tipo nominal anual de interés que resulte aplicable; debiendo efectuarse la devolución del capital con sus intereses mediante el pago de 408 cuotas mensuales, con vencimientos los días 10 de cada mes; debiendo efectuarse el pago de la primera y última de las mismas los días 10 de enero de 2008 y 10 de diciembre de 2041, respectivamente.

3) Los doce primeros meses de duración del préstamo serán de carencia en la amortización y en el pago de intereses, que se capitalizarán por meses vencidos y se abonarán como capital, incluidos en las cuotas de amortización, una vez terminado el periodo de carencia.

Consta en la cláusula financiera 3.^a:

a) El capital del préstamo pendiente de devolución, incrementado con los intereses capitalizados que correspondan de conformidad con lo pactado en esta escritura, devengará diariamente intereses a favor de la Caja acreedora al tipo nominal anual del 4,30%. Dicho tipo permanecerá vigente hasta el día 10 de junio de 2007, en el que se producirá la primera revisión del tipo de interés.

Consta en la cláusula financiera 4.^a Bis:

La cuota total que corresponderá satisfacer al prestatario en cada uno de los vencimientos que se produzcan hasta la fecha de la primera revisión del tipo de interés inicial se especifica en el cuadro de amortización referido a dicho periodo que se incorpora al presente contrato, como parte integrante del mismo. Al efectuarse cada revisión del tipo de interés, esa información se renovará mediante entrega al prestatario o remisión al mismo por correo ordinario de un nuevo cuadro de amortización referido al periodo en que el tipo revisado deba estar vigente.

De dicho cuadro de amortización resulta que al vencimiento de 10 de Junio de 2.007, el capital pendiente asciende a 107.507,64 euros.

Fundamentos de Derecho:

De la cláusula de constitución de hipoteca resulta que el principal por el que responde la finca, es el capital del préstamo concedido, y que asimismo se garantiza entre otros conceptos dos años de intereses al tipo máximo de 4,30%, calculado sobre el principal garantizado.

Es doctrina de la D.G.R.N. que junto al contenido típico del derecho real de hipoteca se establece todo un conglomerado de deberes a cargo del deudor e hipotecante y correlativas facultades en favor del acreedor, con pretensión de constituir una situación jurídica unitaria de naturaleza real, que reclama la inscripción en su totalidad.

Ahora bien más allá de esta consideración unitaria que el contrato pretende dar al mecanismo, la trascendencia "erga omnes" del estatuto de la propiedad inmueble, la exigencia de una razón justificativa suficiente en los derechos reales configurados por los titulares al amparo del "numerus apertus", estableciendo en los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento, la necesidad de perfiles claros en la configuración de cada derecho real que se constituya, la inviolabilidad del principio de libre circulación de los bienes, obliga a un examen minucioso de aquel, para depurarlos de aquellos elementos carentes de los requisitos estructurales necesarios para modalizar el derecho de propiedad del inmueble afecto, y ello, a pesar de estar conectados a otros de indudable alcance real y sin perjuicio de la operatividad que el ámbito personal pudiera tener si es que no traspasan los límites generales o específicos señalados a la autonomía de la voluntad -artículo 1255 del Código Civil-.

Defectos:

No es correcto a los efectos del derecho real de hipoteca constituido, el sistema de amortización previsto, -los doce primeros meses de duración del préstamo serán de carencia en la amortización y en el pago de los intereses que se capitalizarán por meses vencidos y se abonarán como capital, incluidos en las cuotas de amortización, una vez terminado el periodo de carencia, devengando el capital del préstamo pendiente de devolución incrementado por los intereses capitalizados que corresponda de conformidad con lo pactado interés-, al resultar de la cláusula de constitución de hipoteca, que el principal por el que responde la finca es el capital del préstamo concedido, sin que en ningún caso pueda entenderse incluido en él, el importe de los intereses capitalizados del periodo de carencia, sin que por otra parte sea posible inscribir la hipoteca denegando dicha capitalización y el devengo de intereses correspondiente a dicha capitalización, pues como es doctrina de la D.G.R.N. -Res. de 18 de abril de 1994, 16 de diciembre de 1996 y 21 de octubre de 1998-, en el caso de suspensión o denegación de parte de las estipulaciones o pactos contenidas en el título que trascienden al total negocio, no procede la inscripción de los restantes, so pena de desvirtuar el negocio, dando lugar a una inexactitud registral -artículo 39 de la Ley Hipotecaria-.

Además se hace constar que no son susceptibles de tener acceso al Registro los siguientes párrafos, apartados o cláusulas:

1) Las referencias al reembolso anticipado de la cláusula financiera 2.^a, por referirse a situaciones de futuro que tendrán su tratamiento adecuado cuando lleguen a producirse y a conceptos no asegurados con la hipoteca.

2) La cláusula financiera 4.^a y la cláusula financiera 5.^a y las palabras contenidas en el primer párrafo del número 1 de la cláusula no financiera quinta desde "consintiendo..." hasta el final de dicho primer párrafo, pues siendo el objeto de la inscripción el derecho real de hipoteca aquella debe limitarse a lo imprescindible para dar a conocer la extensión del derecho inscrito, por lo que carece de justificación el acceso al Registro del frecuente complejo de pactos obligacionales, contenidos en la escritura, junto a los que son específico objeto de garantía. Res. de 4 de noviembre de 2002 y además en cuanto a la cláusula financiera 4.^a, porque ni es admisible que la Caja se reserve el derecho a modificar las comisiones, -artículo 1.256 del Código Civil-, ni caben aquellos pactos por los que se haga depender el vencimiento del incumplimiento de obligaciones que ni están garantizadas con la hipoteca, ni están en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía.

3) Las referencias al TAE de la cláusula financiera 4.^a bis y de la nota informativa, habida cuenta que no se recoge en dicha cláusula ningún elemento definidor del derecho de crédito garantizado, ni del real, cuya inscripción se pretende, sino un mero resumen económico del coste global de la operación, fijado en un porcentaje del principal prestado, -conforme a los artículos 1, 2, 9.2, y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario- Res. 23-2-1996.

4) La cláusula 6.^a y la garantía por intereses de demora de la cláusula de constitución de hipoteca, solo es susceptible de tener acceso al Registro, circunscrita a los importes vencidos e impagados por capital, ya que siendo la obligación principal asegurada el capital de un préstamo, los intereses de demora garantizados han de venir referidos a dicho principal, de conformidad con el principio de especialidad, y si se quieren garantizar intereses de demora por otros conceptos habrá de hacerse de una manera individualizada. Por ello y de conformidad además con los artículos 317 y 319 del Código de Comercio, no son susceptibles de inscripción las palabras contenidas en dicha cláusula desde "De igual forma..." hasta "...este mismo párrafo", y las palabras "o intereses", contenidas en el segundo párrafo de dicha cláusula.

5) La letra c) de la cláusula financiera 6.^o bis, porque una vez solicitada y obtenida la inscripción, no puede figurar en el Registro una causa de vencimiento anticipado que pudiera operar en el momento mismo de la inscripción y porque ello supondría atribuir a la calificación registral o a la vulneración de normas legales, un efecto desfavorable para el deudor.

6) Los números 2 y 3 de la letra e) de la cláusula financiera 6.^a bis, artículo 27 de la Ley Hipotecaria y 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

7) La letra f) de la cláusula financiera 6.^a bis, por no afectar a la garantía constituida.

8) Las palabras «más las comisiones y gastos de correo y envío», contenidas en el primer párrafo de la cláusula no financiera 1.^a, por carecer de transcendencia real.

9) Los párrafos segundo y tercero de la cláusula no financiera 1.^a, por ser de carácter personal.

10) Las palabras "por valor igual o superior al fijado en la tasación efectuada para la concesión de este préstamo hipotecario", contenidas en el número 1 de la cláusula no financiera 5.^a, ya que al no especificarse dicho valor carece de las condiciones necesarias, para acceder a los libros del Registro, en base, al principio de especialidad o determinación.

11) Las palabras "la cual quedará subrogada en los derechos del asegurado con preferencia a cualquier otro beneficiario", contenidas en la cláusula no financiera 5.^a, artículos 110.2 de la Ley Hipotecaria, 1859 del Código Civil y 40 a 42 de la Ley de Contrato de Seguro.

12) La cláusula no financiera 9.^a, por ser de carácter personal.

13) La cláusula no financiera 10.^a, en cuanto al primer párrafo, por su intrascendencia real, y de conformidad con los artículos 18 de la Ley Notarial, 517.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de 20 de mayo de 1987 y en cuanto al segundo párrafo, por su intrascendencia real.

14) La cláusula no financiera 13.^a, por carecer de transcendencia real.

15) Las referencias al procedimiento extrajudicial a lo largo de la escritura. Artículo 235 del Reglamento Hipotecario.

16) El procedimiento previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solo es susceptible de inscripción, en los términos que resultan de los artículos 681 y siguientes en conexión con el artículo 693 de dicho texto legal, es decir sin efecto procesal en este procedimiento de los pactos sobre vencimiento anticipado no recogidos en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

17) El número 3 de la cláusula no financiera 5.^a, sólo es susceptible de inscripción, en relación con lo pactado, respecto del arrendamiento que es susceptible de tener acceso al Registro.

Recursos: Contra esta calificación...

El Registrador. Fdo. María José Triana Álvarez. Valladolid, ocho de enero del año dos mil ocho.»

III

La referida calificación se notificó al Notario autorizante el 14 de enero de 2008 por telefax conforme a lo solicitado por establecido en la escritura y al presentante el 16 de enero de 2008 por correo certificado con acuse de recibo.

El 22 de enero de 2008 se solicitó calificación sustitutoria que correspondió a la Registradora de la Propiedad de Peñafiel doña María López Álvarez, quien extendió nota de calificación con fecha 30 de enero de 2008, en la que se limita a señalar lo siguiente: «... En base a lo anterior, como Registradora sustituta, pongo en su conocimiento que ratifico la calificación negativa efectuada por el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid y en aplicación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria queda a su disposición el título presentado en este Registro a los efectos de, en su caso, interponer el correspondiente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Peñafiel, a 30 de enero de 2008. La Registradora. Fdo: Doña María López Álvarez».

El 29 de febrero de 2008, causó entrada en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid escrito por el que doña María Elena Santos Gorris, en nombre y representación de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, Bancaja, interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó lo siguiente, entre otros razonamientos:

1.º La nota de calificación registral impide la solicitud de inscripción parcial de la escritura presentada y vulnera el derecho del interesado a solicitar y obtener dicha inscripción parcial, derecho, que como manifestación del principio de rogación o instancia rige en el procedimiento registral y está expresamente reconocido en el párrafo segundo del artículo 19 bis y en el párrafo tercero del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, así como en el párrafo quinto del artículo 434 del Reglamento Hipotecario.

2.º Las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril de 1994, de 16 de diciembre de 1996 y de 21 de octubre de 1998, que se alegan como fundamento para limitar el derecho a solicitar la inscripción parcial del título presentado, no deben interpretarse en el sentido de que impliquen una limitación del derecho del solicitante a obtener la inscripción parcial del título presentado.

Se desprende de dichas resoluciones que es admisible la inscripción parcial del documento aún sin las estipulaciones o pactos que trasciendan al total negocio jurídico, siempre que el presentante o el interesado haya manifestado su conformidad a que se despache el documento sin dichas estipulaciones o pactos. Y únicamente pretenden dichas resoluciones poner de relieve la actuación del Registrador que debe proceder a denegar o suspender la inscripción del documento si entiende que las cláusulas que no son inscribibles afectan o trascienden al total negocio y sin que pueda alterar el contenido del contrato pactado por las partes, pero en ningún caso puede interpretarse la doctrina contenida en las reseñadas resoluciones en el sentido de que si existen estipulaciones o pactos no inscribibles a juicio del Registrador y que trascienden al total negocio, no pueda procederse a la inscripción parcial del documento a solicitud expresa del interesado y pueda arbitrariamente el Registrador limitar dicho derecho del interesado a solicitar y obtener la inscripción parcial.

3.º El principio de especialidad, en materia de hipotecas, exige en todo caso que el Registro publique el importe de la obligación principal y en particular exige el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

No obstante, una vez definidos con precisión el derecho de hipoteca, su extensión y límites -como en la escritura calificada negativamente de la que resulta que la finca hipotecada responde de 105.000,00 euros de principal, de dos años de intereses al tipo máximo del 4,30 por ciento y de tres años al tipo máximo del 10,30 por ciento para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal garantizado- la existencia del pacto de capitalización de intereses no debería impedir la inscripción de la garantía hipotecaria, ya que no admitir dicha inscripción, aún cuando sea parcial, implica extender las limitaciones derivadas del artículo 114 de la Ley Hipotecaria no sólo al derecho real de hipoteca, sino también a la obligación principal garantizada, lo que en ningún caso es admisible, ya que en el plano obligacional -que define las relaciones personales entre el acreedor y el deudor- está expresamente admitida y reconocida la validez del pacto de capitalización de intereses, conocido por la doctrina como pacto de anticipo:

a) El artículo 1.255 del Código Civil recoge el principio de autonomía de la voluntad y, al amparo de dicho principio, cabe estipular expresamente que los intereses vencidos y no satisfechos se acumulen al principal para seguir produciendo los intereses pactados, ya que dicho pacto no es contrario a la moral ni al orden público ni está expresamente prohibido por la Ley, sino todo lo contrario.

b) El artículo 1.109 del Código Civil. Si bien nada obsta a que se pacten convencionalmente, ya que como señala la doctrina nuestro Derecho no prohíbe el anatocismo, sin perjuicio de las facultades de los Tribunales para calificar el contrato de usurario, si procediera.

c) El artículo 317 del Código de Comercio.

d) La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (Sentencias de 6 de febrero de 1906, 21 de octubre de 1911 y 25 de mayo de 1945).

4.º En la nota de calificación la Registradora sanciona la falta de inscripción del pacto de capitalización de intereses con la ininscribibilidad completa del título, sin fundamentar razón alguna y vulnerando el derecho de que debe gozar el interesado de decidir si le satisface una garantía parcial limitada a la inscripción de la hipoteca, o tener la posibilidad de recurrir únicamente contra la denegación del pacto de capitalización que según la nota de calificación impide la inscripción de la hipoteca.

IV

Mediante escrito con fecha de 14 de marzo de 2008, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 19 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9, 12, 18, 19 bis, 27, 253 y 258 de la Ley Hipotecaria; 1.255, 1.256, 1.281, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil; 23 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 10 y 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios –artículo 84 del texto refundido de esta ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, hoy vigente–; 4 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 26 de diciembre de 1990, 18 de enero y 17 de marzo de 1994, 14 de enero de 1991, 18 de noviembre de 2005, 19 de enero y 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 16 de julio, 20 de septiembre y 14 de noviembre de 1.996, 14 de enero de 1.997, 20, 21 y 28 de enero de 1998, 13 de febrero de 2004, 19 de abril de 2006, 21 de diciembre de 2007, 14 de enero y 1, 7, 8, 22, 28 y 29 de febrero y 1, 10, 14, 15, 19, 22, 24 y 27 de marzo de 2008, entre otras.

1. En el supuesto al que se refiere este recurso, en primer lugar la Registradora suspende la inscripción de una hipoteca en garantía de determinado préstamo concedido por una Entidad de crédito porque, a su juicio, «No es correcto a los efectos del derecho real de hipoteca constituido, el sistema de amortización previsto, –los doce primeros meses de duración del préstamo serán de carencia en la amortización y en el pago de los intereses que se capitalizarán por meses vencidos y se abonarán como capital, incluidos en las cuotas de amortización, una vez terminado el periodo de carencia, devengando el capital del préstamo pendiente de devolución incrementado por los intereses capitalizados que corresponda de conformidad con lo pactado interés–, al resultar de la cláusula de constitución de hipoteca, que el principal por el que responde la finca es el capital del préstamo concedido, sin que en ningún caso pueda entenderse incluido en él, el importe de los intereses capitalizados del periodo de carencia...».

Y, en segundo lugar, hace constar que no son susceptibles de tener acceso al Registro los párrafos, apartados o cláusulas que se detallan en la calificación impugnada.

2. La cuestión a la que se contrae la presente impugnación sólo puede resolverse atendiendo al ámbito propio de la función calificadora del Registrador conforme a los artículos 12 y 18 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ya entendió en su Resolución de 19 de abril de 2006, conforme al texto del artículo 12 de la Ley Hipotecaria entonces vigente (según criterio reiterado por otras posteriores que se citan en los «Vistos» de la presente) que, por imperativo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador sólo puede calificar las cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria, debiendo comenzar su examen, como «prius» lógico de su actuación, determinando qué cláusulas tienen tal carácter y deben ser calificadas y, en su caso inscritas, y cuáles son de carácter obligacional y quedan vedadas a su calificación.

En concreto, se afirmaba en dicha Resolución que la calificación que debe efectuar el Registrador, «como núcleo de su función pública, tiene una premisa previa y es que la misma se extiende a aquellos pactos que tienen trascendencia jurídica real inmobiliaria, ya que son los únicos que deben acceder al Registro de la Propiedad».

Consecuentemente, sobre las estipulaciones que carezcan de trascendencia real no recae, en puridad, verdadera calificación sino más bien una previa actividad lógica de determinación para excluirlas de la actividad de control en que se ha de traducir (en el ámbito que le es propio) esa calificación en sentido estricto que ha de ejercer el Registrador relativa a las cláusulas con trascendencia jurídico-real inmobiliaria, que son las que únicamente deben inscribirse siempre que sean conformes al ordenamiento jurídico. Así, esas estipulaciones de trascendencia meramente obligacional no sólo es que no se expresarán, en ningún caso, en la inscripción, según la normativa entonces vigente (artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario), sino que, precisamente por ello, no han de detallarse individualmente en la nota de calificación, pues más que existir algún

defecto u obstáculo que impida su constancia registral, lo que ocurre es que no son susceptibles de inscripción.

No obstante, debe advertirse que dicho régimen ha sido en parte confirmado y en parte modificado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la regulación del mercado hipotecario.

Esta Ley, incidiendo en esa línea de circunscribir la actuación del Registrador al contenido de su verdadera función –calificación del contenido de los actos y negocios jurídicos y de las cláusulas de contenido real inmobiliario (artículo 18 de la Ley Hipotecaria)–, porque así se deriva del ámbito objetivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 4 y siguientes de su Reglamento), así como de los efectos de ésta –publicidad «erga omnes» de tales derechos reales inmobiliarios–, da nueva redacción al artículo 12 de la Ley Hipotecaria y establece que «En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de responsabilidad hipotecaria identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración./ Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización».

Se distingue así entre las cláusulas de trascendencia real, concretadas por la Ley en el párrafo primero del mencionado artículo 12, que son las que debe calificar el Registrador, y las restantes cláusulas que no son objeto de inscripción ni, por tanto de calificación, sino de mera transcripción en los términos pactados y que resulten del título. Y es que, respecto del ámbito de la función calificadora del Registrador, dicho precepto legal concuerda con el criterio formulado por los artículos 10 y 10.bis de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios –artículo 84 del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, hoy vigente–, 23 de la Ley sobre condiciones generales de la contratación, y 258.2 de la propia Ley Hipotecaria. Por otra parte, ésa ha sido la doctrina mantenida por este Centro Directivo, según la cual el enjuiciamiento de la validez o nulidad de tal tipo de cláusulas se halla reservado, como no puede ser de otra manera, a los órganos jurisdiccionales competentes (cfr., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2006).

Tal es la doctrina mantenida igualmente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 21 de diciembre de 2007 (dos) y 14 de enero, 1, 7, 8 (dos), 22, 28 y 29 de febrero y 1, 10, 14, 15, 19 (dos), 22, 24 (dos) y 27 de marzo de 2008 al señalar cómo «lo que sucede es que como excepción, y resultando aconsejable para el tráfico jurídico por la publicidad con efectos de mera noticia que dimana del asiento registral, respecto de las cláusulas que carecen de dicho contenido real, la Ley 41/2007 en la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria ha incluido un párrafo segundo que permite que, respecto de las hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, además puedan hacerse constar en el Registro las cláusulas financieras, incluidas las de vencimiento anticipado, aun cuando carezcan de trascendencia real inmobiliaria y queden extramuros de la calificación./ Ahora bien, respecto de estas cláusulas financieras el registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el asiento, esto es, a transcribir sin más las mismas, siempre que las de trascendencia jurídico real inmobiliaria –las enumeradas en el párrafo primero del artículo 12 de LH– hubieran sido calificadas favorablemente.»

En el presente caso, la calificación registral impugnada se ha emitido una vez entrada en vigor la nueva norma, por lo que la Registradora debe limitarse a calificar y, en su caso, a inscribir esas cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria relativas al importe del principal de la deuda, el de los intereses pactados, con expresión del importe máximo de responsabilidad hipotecaria, identificando la obligación garantizada y su duración. En cambio, respecto de las demás cláusulas debe proceder no a su inscripción sino a la transcripción de las mismas en los estrictos términos que resultan del título presentado, sin que pueda practicarse calificación alguna de ellas.

A tal efecto, puede concluirse que esas circunstancias que han de inscribirse resultan determinadas en la escritura calificada, cuyo contenido, por lo demás, ha de ser analizado e interpretado en su conjunto y en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículos 1.281, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil). Así, resulta patente en dicha escritura la cantidad en que consiste el principal del préstamo (105.000 euros) añadiéndose que esa es la cantidad de responsabilidad hipotecaria que se fija por tal concepto. Asimismo, se determinan los intereses pactados y la cuantía máxima de la responsabilidad hipotecaria por estos y otros conceptos. Igualmente, aparece perfectamente identificada la obligación garantizada y claramente determinada la duración máxima de ésta.

Respecto de las objeciones que la Registradora opone a la posibilidad de capitalización de los intereses devengados durante el periodo de carencia, cabe recordar que según la doctrina de este Centro Directivo, lo que no

cabe es que la hipoteca asegure (en perjuicio de tercero), intereses por plazo superior a cinco años (fuera de la excepción legal prevista expresamente para las hipotecas inversas), ni que pueda rebasarse este límite englobando los intereses en el capital (vid. Resoluciones de 19 de enero y 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 16 de julio, 20 de septiembre y 14 de noviembre de 1996, 14 de enero de 1997, 20 y 21 de enero de 1998 entre otras), cuestiones ambas que están relacionadas con la cláusula de constitución de la hipoteca. Y en el presente caso se determina la cantidad máxima de que responde por intereses la finca hipotecada en unos términos que son acordes con dicha doctrina, sin que el contenido meramente obligacional de dicho pacto pueda ser objeto de calificación en sentido estricto, como ha quedado expuesto, ni la licitud de aquél competa a la Registradora juzgar.

Por lo demás, y abstracción hecha de lo establecido en el artículo 692.1, párrafo segundo, 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 sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía. Conclusión ésta que se derivaba de la redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria y de la aplicación de los principios de especialidad y determinación registral ya antes de la reciente reforma de dicho precepto legal por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

3. Respecto de las referencias de la Registradora al hecho de que no son susceptibles de tener acceso al Registro los párrafos, apartados o cláusulas que se detallan en la nota de calificación impugnada –bajo los números 1) a 17)–, algunas de las cuales ni siquiera se pueden conceptuar como cláusulas de vencimiento anticipado ni tipo alguno de cláusulas financieras, y aunque nada expresa la recurrente sobre tal extremo, cabe recordar que según ha entendido esta Dirección General en la reciente Resolución de 10 de marzo de 2006, a la vista de la calificación así como de los razonamientos anteriores, lo procedente es no incluirlas en dicha calificación.

4. Finalmente, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación de la Registradora sustituida («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), debe abordarse la cuestión relativa al contenido de la calificación sustitutoria. Y, a tal efecto, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso. Igualmente, sería reprochable que el Registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular, siempre que, por supuesto, se trate de un acto o negocio jurídico idéntico o similar. En suma, la predictibilidad y seguridad del tráfico jurídico no se compece con actuaciones diferentes del mismo Registrador dependiendo de si actúa como titular de su registro o como sustituto de otro Registrador. De hacerlo así, se estaría incurriendo en un evidente defecto que podría generar responsabilidades de todo tipo, dado que con tal actuación se estaría, en la realidad, incumpliendo la norma (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Y, desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por el Registrador sustituto como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al deseado por la norma.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4.ª y 5.ª, de Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la Registradora 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, 6 de mayo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

8978

RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2008, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario n.º 462/2008, interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia, Sección 3, de Bilbao.

Ante el Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3, de Bilbao, doña Silvia Pérez Marañón, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo (Procedimiento Ordinario n.º 462/2008), contra la desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de 10 de agosto de 2007 del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas de acceso por el turno libre en el Cuerpo de Tramitación Procesal y Administrativa, convocadas por Orden JUS/2978/2006, de 15 de septiembre (BOE 29.09.06).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 7 de mayo de 2008.–El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ángel Arozamena Laso.

8979

RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don José María Madrideo Fernández, contra la negativa de la registradora mercantil de Segovia a inscribir una escritura de apoderamiento.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José María Madrideo Fernández contra la negativa de la Registradora Mercantil de Segovia, doña María Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, a inscribir una escritura de apoderamiento.

Hechos

I

En la hoja de la sociedad «SGD La Granja Vidieria S.L.», antes «Saint Gobaint La Granja S.L.» se encuentra inscrito un poder en favor de Don Francisco Manuel H.M. en los siguientes términos: «Otorgar un poder especial ... para que pueda por cuenta de la sociedad y en su nombre, representarla en juicio y fuera de él, teniendo facultades lo más ampliamente entendidas para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de toda clase de bienes muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, y sustituir total o parcialmente las facultades conferidas a favor de las personas que considere conveniente».

Mediante escritura autorizada el día 12 de julio de 2007 por el Notario de Madrid Don José María Madrideo Fernández, el mencionado apoderado de «SGD La Granja Vidieria S.L.» don Francisco Manuel H.M. sustituye el poder antes citado a favor de don Mario César L. S.

II

Con fecha 13 de septiembre de 2007 se presentó en el Registro Mercantil de Segovia copia autorizada de la referida escritura de sustitución de poder, que causó asiento n.º 1/23/1175 y fue objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguientes/s defecto/s que impiden su práctica:

1. Dada la generalidad y ambigüedad de los términos con que está redactado el poder a favor del Sr. Francisco Manuel H... M..., no resulta posible saber si cada una de las facultades minuciosamente detalladas del poder que él concede a Don Mario César L... S... están comprendidas en las que a él se le concedieron.

2. La facultad 32 no resulta admisible al amparo de lo dispuesto en los artículos 261 y 296 del Código de Comercio y Resolución de la D.G.R.N. de 23 de enero de 2.001.