

se refiere la Resolución de 27 de octubre de 1947; b) La servidumbre constituida no encaja en la regulación establecida por la Ley Catalana 13/1990, de 9 de julio. Que el auto no tiene en cuenta dicha Ley catalana. 2. Que no se entiende la referencia que el auto hace de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, pues precisamente la aplicación de tales preceptos impiden la inscripción de derechos que presentan contornos difusos o de extensión indeterminada (Resolución de 6 de noviembre de 1996). 3. Que no ha de ser obstáculo para la inscripción la indefinición de las facultades, pues sobre estar en las medida de lo inteligible concretadas, la interpretación de las mismas, en caso de conflicto, siempre correrá a cargo de los Jueces y Tribunales, sobre el fundamental título de la escritura pública. Tal argumento pone en tela de juicio todo el sistema cautelar español. 4. Que no cabe adquirir la finca por prescripción al no ser adquirida en concepto de dueño. Que se olvida el auto de la figura denominada inversión de la posesión. Que la libertad individual para la configuración de los derechos no supone necesariamente la aptitud de éstos para acceder al Registro de la Propiedad. Que en conclusión, se entiende que de procederse a la inscripción de la escritura calificada se daría carta de naturaleza a una nueva y revolucionaria teoría sobre el derecho real de servidumbre, antítesis de lo que la doctrina y la jurisprudencia han venido consolidando en el último siglo; se daría un paso atrás en el reconocimiento de los límites de la autonomía de la voluntad, hoy cada vez más numerosos; se conculcarían los fundamentales principios hipotecarios de legalidad y especialidad; se fomentaría la utilización del fraude de Ley; dejaría de aplicarse la Ley precisamente aplicable: La Ley catalana 13/1990 reguladora de las servidumbres; se avalarían las tesis de que en el sistema cautelar español el Registro de la Propiedad no realiza función alguna y de que la seguridad jurídica inmobiliaria puede lograrse sin su participación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 530, 594 y 1.255 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento y Resolución de 21 de febrero de 2000.

1. Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente recurso los siguientes: Los titulares de dos predios contiguos establecen sendas servidumbres en que cada uno de los mismos son predio sirviente, a favor del otro: Servidumbre a): «Permitirá a los propietarios del predio dominante usar una zona del predio sirviente, de forma rectangular, con una longitud de 14 metros y una anchura de 6,7 metros, y con una superficie de 93,8 metros, dicha zona es adyacente al lindero sur del predio sirviente. Como consecuencia de tal servidumbre se podrá destinar dicha zona a paso, aparcamiento o a espacio de desahogo del predio dominante o de esparcimiento o jardín, pudiendo efectuar plantaciones, pero quedando excluida la facultad de efectuar edificaciones. Dicha utilización será exclusiva y excluyente a favor de los propietarios del predio dominante, que podrán incluso delimitar la zona afectada mediante valla que la englobe dentro del predio dominante. Esta servidumbre es temporal y se extinguirá de pleno derecho el día 29 de abril del año 2046». Servidumbre b): «Permitirá a los dueños del predio dominante usar una zona del predio sirviente, de forma trapezoidal, con longitudes de 24 metros y de 24,20 metros, y anchura de 3,9 metros, que hace una superficie de 93,6 metros cuadrados, y cuya zona es adyacente al lindero norte del predio dominante. Como consecuencia de tal servidumbre se podrá destinar la zona afectada a jardín, desahogo, paso o esparcimiento, pudiéndose efectuar plantaciones pero no edificaciones y, asimismo, pudiendo ubicar en ella total o parcialmente una piscina y ruedo de la misma. Dicha utilización será exclusiva y excluyente a favor de los propietarios del predio dominante, que podrán delimitar la zona afectada e incluso cercarla, englobándola en el perímetro del predio dominante. Esta servidumbre es temporal y se extinguirá de pleno derecho el día 29 de abril del año 2046». Como complemento de ambas servidumbres se incorporan los respectivos planos. El Registrador deniega por entender que las servidumbres absorben la práctica totalidad del goce.

2. La calificación no puede sostenerse. En primer lugar, es evidente que el aprovechamiento que se cede no agota todas las facultades del dominio, pues el goce establecido está limitado a determinadas facultades de los propietarios de los predios dominantes y son de carácter temporal, por otra parte, de interpretación restrictiva, como limitaciones del dominio. En segundo lugar, tampoco es cierto, como afirma el Registrador, que podría darse lugar a la adquisición de la propiedad de las respectivas porciones por usucapión, ya que en ésta es requisito esencial la posesión en concepto de dueño.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador y confirmando el Auto Presidencial.

Madrid, 7 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Exmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

9084 *RESOLUCIÓN de 8 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Carmelo Gómez Pérez, en nombre de «Margadin, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdepeñas, don Francisco Delgado-Iribarren Pastor, a inscribir un exceso de cabida, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carmelo Gómez Pérez, en nombre de «Margadin, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdepeñas, don Francisco Delgado-Iribarren Pastor, a inscribir un exceso de cabida, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 18 de junio de 1993, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Luis Álvarez Álvarez, «Patrimonios y Negocios, Sociedad Anónima», vendió a «Margadin, Sociedad Anónima», la finca registral número 11.191 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, municipio de Viso del Marqués, la cual se formó por agrupación de varias fincas realizada en 5 de marzo de 1977. En la escritura citada se realiza una rectificación de la descripción de la citada finca, consistente en relacionar los números de polígonos y parcelas catastrales que la integran y señalar que según medición reciente la finca tiene 545 hectáreas, 689 centiáreas, y se expresa que aunque no figura en los títulos de adquisición, está atravesada en la dirección aproximada de saliente a poniente, por la carretera de Viso del Marqués a San Lorenzo de Calatrava y por el camino que desde el mismo Viso conduce a Hortezielas. Según el Registro la citada finca tiene 434 hectáreas.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento donde indican los cajetines puestos al margen de las descripciones de las fincas, pero en lo que se refiere a las descritas con los números 2, letra A y 19 letra B, sólo en cuanto a las superficies inscritas de 434 hectáreas, 67 áreas, 3 centiáreas, y de 3 hectáreas, 82 áreas, 19 centiáreas, habiéndose suspendido la inscripción de los excesos de cabida atribuido a dichas fincas de 111 hectáreas, 67 áreas, 3 centiáreas, y de 1 hectárea, respectivamente, por crecer de las previas. Las fincas descritas con los números 6, letra G y 1 y 2 letra H se han inmatriculado al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del art 207 de dicha Ley y pendientes de la publicación de los edictos. Valdepeñas, 26 de agosto de 1994. El Registrador. Firma ilegible». Posteriormente mediante instancia de 18 de julio de 1996, acompañada de la escritura referida y de la escritura de adquisición de la finca por la sociedad vendedora «Patrimonio y Negocios, Sociedad Anónima», la nota fue objeto de la siguiente corrección: «Confrontada la precedente instancia e observa que el exceso de cabida suspendido respecto de la finca número 2, letra A es de 111 hectáreas, 1 área, 5 centiáreas y no las que constan en citada nota, la cual rectifico en el sentido indicado. Valdepeñas, 9 de Agosto de 1996. El Registrador. Firma ilegible». El señor Registrador en nota de la misma fecha hizo la siguiente calificación: «Se suspende la inscripción del exceso de cabida solicitado por existir duda fundada acerca de la identidad del mismo, según lo dispuesto en el último inciso, párrafo 5.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1995, 12 de febrero de 1981 y 9 de mayo de 1961)».

III

El Procurador de los Tribunales, don Carmelo Gómez Pérez, en nombre de «Margadin, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra

la última calificación y alegó: I. Que el régimen establecido en la legislación hipotecaria para hacer constar en el Registro la mayor cabida respecto a la registrada de las fincas inscritas, permite que esta operación se realice, además de por las vías previstas en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, por los medios que se relacionan en el artículo 298-5.º del Reglamento Hipotecario, según el cual, y en lo que aquí es aplicable, puede inscribirse sin el requisito de la previa inscripción. Que resulta evidente que ya en la primera presentación del documento, efectuada el 4 de agosto de 1994, el exceso de cabida podía haberse hecho constar al amparo del número 5.e) en relación con el número 1 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, ya que el título presentado (escritura de 18 de junio de 1993) era anterior en más de un año a la fecha del asiento de presentación (4 de agosto de 1994). Luego la calificación que se hizo el 26 de agosto de 1994 es contraria a derecho. II. Que ante la nueva presentación de la escritura a inscripción, el Registrador no puede mantener su inicial calificación y busca un nuevo argumento, el cual es «existir duda fundada acerca de la identidad del mismo», y se considera que tal alegación no es suficiente para motivar la suspensión y que el Registrador solamente está obligado a alegar la duda cuando la base en datos que resulten del propio Registro, en contradicción con la pertenencia al titular de la finca del exceso que se quiere hacer constar. Que la alegación de la duda no es el punto final del proceso de calificación pues, como declaran las Resoluciones invocadas en la nota, la duda sobre la identidad de la finca está sometida a lo que en definitiva decidan sus superiores jerárquicos, acerca de la procedencia o improcedencia de la calificación al resolver el recurso gubernativo. III. Que la registrabilidad del exceso de cabida es procedente jurídicamente por dos vías de las reconocidas en el artículo 298 número 5 del Reglamento Hipotecario. En primer término por la letra B, mediante la cédula de propiedad de las parcelas inscritas en el Catastro a nombre de Margadín y la certificación de la Gerencia Territorial de Ciudad Real, de 4 de diciembre de 1996, que relaciona esas parcelas con el antiguo Catastro. Que las parcelas referidas suman una extensión de 603 hectáreas y 35 áreas, superior a la medición real que se practicó antes de la compraventa de la finca. Que el exceso de cabida respecto de la superficie registral, tiene su apoyo en los datos catastrales que arrojan una medición suficiente para cubrir la cabida registral actual de la finca; 434 hectáreas, 67 áreas y 3 centiáreas; más el exceso de cabida de 111 hectáreas, 1 área y 5 centiáreas; o sea una cabida de 545 hectáreas, 68 centiáreas y 8 áreas. IV. Que igualmente resulta procedente que se haga constar el exceso de cabida por la vía del artículo 298, número 5, letra C. Que de los títulos presentados se deduce con toda claridad el argumento que demuestra la registrabilidad.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: que el artículo 298.5.º del Reglamento Hipotecario permite la rectificación de las medidas superficiales en los cuatro supuestos que enumera, pero será indispensable en todos los casos que no haya duda fundada acerca de la identidad de la finca. Esta norma tiene un carácter flexible, ya que el hecho de que se dé alguno de los cuatro supuestos no implica la obligación de inscribir, al quedar un margen de discrecionalidad por el que el Registrador pueda apreciar si se identifica la finca descrita en el documento con la que figura inscrita en el Registro. Así lo señala la Resolución de 12 de febrero de 1981. Que a este respecto hay que hacer constar que la duda puede estar fundada en muy diversos motivos. Como ocurre en el presente caso, puede estar fundada, en la cuantía considerable del exceso, ya que cuanto mayor es este más difícil es admitir un error de medición como causa de discrepancia entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir (en este caso concreto más de 111 hectáreas). Que igualmente ofrece duda la misma descripción que de la finca se hace en los documentos presentados en lo que se dice que aunque no constan en los títulos anteriores la finca está atravesada por la carretera de Viso del Marqués a San Lorenzo de Calatrava y por el camino que desde el mismo Viso conduce a Hortezuelas; hecho que no resulta de la descripción de las fincas que por agrupación formaron la que es objeto de este recurso, lo que hace dudar más sobre la identidad de la finca. Que, además la certificación catastral aportada no resulta lo suficientemente clarificadora: a) establece una superficie superior a la que se pretende inscribir; b) la referencia catastral a la que se contrae deriva de la manifestación hecha por el interesado en este sentido, sin que necesariamente puede deducirse que se corresponde con la finca inscrita en el Registro, al no constar los linderos de las parcelas; c) que de la misma no resulta que los linderos sean fijos o de tal naturaleza que se excluya el perjuicio a terceros colindantes. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha puesto de relieve en múltiples ocasiones, el especial citado y rigor con que ha de

procederse en los excesos de cabida, imponiéndose en este tema una interpretación restrictiva de las normas que lo conforman (Resolución de 16 de febrero de 1983). Que de lo expuesto se deduce que existe una duda sobre la identidad de la finca fundada en los motivos expuestos, considerando por ello ajustada a derecho la nota de suspensión recurrida. Que en cualquier caso, se puede acudir al expediente de dominio, en el que con las debidas garantías procesales, especialmente con la citación de los colindantes, el Juez puede identificar la finca.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: Que el Registrador en su informe basa su negativa en el inciso final del artículo 298-5.º del Reglamento Hipotecario. Que este inciso aporta un elemento subjetivo difícil de calificar para el Notario autorizante de la escritura de compraventa en la que se solicita la inscripción de un exceso de cabida. Que la Resolución de 16 de febrero de 1983 no parece que se pueda aplicar al caso que se estudia. Que, en resumen, el problema queda reducido a si la duda expresada por el Registrador ha de prevalecer sobre los documentos presentados, lo cual debe ser resuelto por el Tribunal. Que únicamente ha de tenerse en cuenta si un elemento subjetivo del Registrador, debe prevalecer sobre los sistemas establecidos por el legislador para resolver los frecuentes defectos de medición de las fincas rústicas.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha confirmó la nota del Registrador fundándose en que con los antecedentes de la finca no es de extrañar que el Registrador dude de identidad de los predios y se niegue a registrar directamente el exceso de cabida, ejercitando las amplias facultades que la ley le concede para calificar los documentos. El exceso de cabida se cifró inicialmente en 305 hectáreas, 32 áreas y 97 centiáreas y luego se redujo a 111 hectáreas, 1 área y 5 centiáreas. Existe una importante diferencia, suficiente para suscitar la duda y dada la cuantía del exceso, aún más, y por otra parte, en los títulos anteriores no consta que la finca estuviera atravesada por la carretera del Viso del Marqués a San Lorenzo de Calatrava.

VI

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: I. Que se demuestra que el exceso de cabida, o diferencia entre la cabida inscrita y la catastral, resulta del propio catastro que proclama una extensión mayor que la del Registro. II. Que la alegación de duda del señor Registrador no se hizo cuando en la primera solicitud de inscripción no se acompañó el título público de adquisición del vendedor, pues en este caso objetó «carecer de las previas» la extensión que se quería inscribir, cuando se demostró que la inscripción era posible por la vía del apartado c) del número 5, es entonces cuando se alega duda, sin indicar, ni precisar en qué consistía. Que es en el informe cuando el Registrador explica su duda centrada en la identidad de la finca porque no consta en los títulos anteriores que estuviese atravesada por la carretera del Viso del Marqués a San Lorenzo de Calatrava. Que se asegura que en ninguna aplicación de artículo 298 del Reglamento Hipotecario ha tenido el Registrador una prueba más completa ni una identificación más clara de la finca a inscribir.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 199, 200 Ley Hipotecaria, 298 Reglamento Hipotecario, Resoluciones 1 y 2 de junio de 1998, 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo de 1999 y 2 de febrero de 2000.

1. En el presente recurso se debate sobre la registración de un exceso de cabida de 111 Hectáreas sobre una finca que tiene según el Registro 434 hectáreas y que el Registrador suspende por existir duda fundada acerca de la identidad del mismo. Concurren en el supuesto las siguientes circunstancias:

a) La finca en cuestión procede de la agrupación de tres registrales preexistentes cuya superficie sumaba 434 hectáreas, y al agruparlas se declara un exceso de 306 hectáreas, esto es, se afirma que según reciente mediación tiene 740 hectáreas, exceso que es suspendido por la falta de inscripción previa; asimismo se recoge en la descripción de la finca agrupada que «en el catastro parcelario sólo está ubicada en el polígono 78, la parcela o componente tercero de la agrupada».

b) En venta posterior, la finca agrupada se sigue describiendo con 740 hectáreas, pero al practicarse su inscripción se suspende nuevamente el exceso de 306 hectáreas.

c) En una segunda transmisión de dicha finca, cuya inscripción motiva la calificación recurrida, se realiza una rectificación de su descripción, consistente en: relacionar los números de los polígonos y parcelas de los catastrales que la integran; señalar que «según medición muy reciente tiene 545 hectáreas, 689 centiáreas»; y expresar que «aunque no figura en los títulos de adquisición, está atravesada en la dirección aproximada de saliente a poniente, por la dicha carretera de Viso a San Lorenzo y por el camino que desde el mismo Viso conduce a Huertezuelas».

2. Si se tiene en cuenta:

a) Que la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 1988).

b) Que fuera de esta 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 apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

c) Que para la registración de exceso de cabida es preciso que no exista dudas sobre la identidad de la finca, y esta duda está justificada en el caso debatido, dadas las particularidades reflejadas en el considerando anterior.

d) La desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar, ha de concluirse en la imposibilidad de acceder ahora a la registración de la cabida pretendida al margen de los medios previstos al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto.

Madrid, 8 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

9085

RESOLUCIÓN de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 9, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Javier Brotons Martínez, en nombre de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 9, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 10 de marzo de 1995, mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Manuel Angel Rueda Pérez, el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», concedió un préstamo a don Ricardo Domingo Morales y doña María Isabel Sanjuán Camerana, que fue garantizado con hipoteca.

En la citada escritura se establecen las siguientes cláusulas: «Segundo. Amortización: Plazo y forma de pago.—El importe del préstamo deberá ser devuelto en el plazo de quince años a contar desde esta fecha, mediante el pago de cuotas mensuales iguales y constantes, que comprenden parte de capital y parte de intereses, según se indica en la tabla de amortización que a la presente escritura se acompaña, extendida en tres folios de papel común y suscrita por los comparecientes, para formar parte integrante

de la misma. La primera cuota vencerá el día 10 de abril de 1995, y la última el día 10 de marzo de 2010, en un total de 180 cuotas mensuales iguales de 60.565 pesetas cada una. Dada la indisponibilidad del importe del préstamo que ha quedado ingresado en la cuenta antes referida, y puesto que la definitiva inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad supone retrotraer sus efectos a la fecha del presente otorgamiento, en tal momento «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», abonará a la parte prestataria el importe de los intereses satisfechos con la primera cuota mensual correspondiente a los días durante los que el importe del préstamo haya estado indisponible. Cuarto... Transcurrida la primera anualidad de vigencia de la operación, el tipo de interés inicialmente pactado se modificará anualmente, incrementando en 1,5 puntos porcentuales la media mensual del tipo de interés del Mercado Interbancario del Dinero de Madrid (MIBOR) para operaciones a un año, que aparece publicado en las resoluciones que el Banco de España publique en el «Boletín Oficial del Estado» mediante las que hace públicas las referencias recomendadas para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de viviendas... Noveno. «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», queda expresamente autorizado para que por sí o por tercero designado, pueda inspeccionar los bienes objeto de hipoteca y determinar su estado de conservación de posible abandono o destrucción y a los efectos de la presente hipoteca y su posible causa de vencimiento anticipado. Decimocuarta. De modo expreso se establece que para el caso de que mediante el consentimiento previsto de «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», se venda por la parte hipotecante la finca gravada en la presente escritura a terceros, en ella se deberá contener la asunción expresa por parte del o de los compradores de la obligación personal de la que responde el bien hipotecado, sin perjuicio de lo cual los deudores declara que en el caso previsto subsistirá no obstante, íntegramente, la obligación que resulta a su cargo de este título como obligación de índole personal, con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, cuya presunción por lo tanto queda desvirtuada por el presente pacto. Ello ocurrirá, incluso, en el supuesto de que el «Banco de Valencia, Sociedad Anónima», como acreedor, acepte de forma expresa o tácita la transmisión efectuada de la obligación personal, sin que en ningún caso quede ninguno de los intervinientes desvinculado de dicha obligación hasta tanto sea totalmente satisfecha la obligación a la entidad acreedora en todos los conceptos de principal, intereses, costas y gastos que en su caso se hubiesen producido.»

II

Presentada la copia anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 9, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por concurrir los siguientes defectos: 1.º Del pacto primero: Desde «para disponer» hasta el final: No se inscribe, porque los pactos entre las partes sobre el depósito del dinero y la disponibilidad de dicho depósito es materia ajena al Registro de la Propiedad. 2.º Del pacto segundo —amortización, plazo y forma de pago—: Desde «dada la indisponibilidad» hasta el final: No se inscribe, por carecer de trascendencia real, artículo 51.6 Reglamento Hipotecario. 3.º Del pacto tercero —amortización y cancelación anticipada—: Desde «se devengará...» hasta «... que se cancela», y desde «Se devengará...» hasta «... que se anticipa»: No se inscriben por carecer estos conceptos de especial cobertura hipotecaria en la cláusula de constitución de hipoteca. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 4.º Del pacto cuarto —intereses, variabilidad del tipo de interés—: Desde «cuya expresión matemática...» hasta «... los comparecientes», y desde «cuya fórmula matemática...» hasta «... inicio de la operación», por carecer de trascendencia real, artículo 51.6 Reglamento Hipotecario, y desde «Todo ello con independencia...» hasta el final, por carecer estos conceptos de especial cobertura hipotecaria en la cláusula de constitución de hipoteca. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 5.º El pacto quinto —comisión—: No se inscribe por carecer estos conceptos de especial cobertura hipotecaria en la cláusula de constitución de hipoteca. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 6.º Del pacto sexto —gastos—: El primer párrafo, por ser ajenos a la obligación garantizada y a la conservación y eficacia de la garantía. Resolución de 23 de octubre de 1987. El segundo párrafo por reiterativo, por aparecer ya garantizados en la cláusula decimosegunda —constitución de hipoteca, apartado «responsabilidad». 7.º Pacto séptimo, vencimiento anticipado: No se inscriben los puntos: 2, por el carácter constitutivo de la hipoteca, artículo 1.875 del Código Civil; 3, desde «así como por...» hasta «... su totalidad o», porque implica una prohibición de disponer, artículo 27 Ley Hipotecaria, y desde «o posterior a la fecha» hasta el final, por ser ajenas a la obligación garantizada y a la conservación y eficacia de la garantía, Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987; 4, por el principio de especialidad y Resolución