

MINISTERIO DE JUSTICIA

10421 *RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registro de la Propiedad de Móstoles, número 4 don Francisco Fernández Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del señor Registrador y del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Iván López Gómez, en nombre de Caja de Ahorros de Asturias, contra la negativa del Registro de la Propiedad de Móstoles, número 4 don Francisco Fernández Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del señor Registrador y del recurrente.

Hechos

I

El 18 de octubre de 1998, mediante escritura autorizada por el Notario de Móstoles, don José Enrique Gómez Salcedo, la Caja de Ahorros de Asturias concedió a don Daniel S. G. y doña Beatriz M. B. un préstamo con garantía hipotecaria por un importe de 15.000.000 de pesetas. En la citada escritura se establece en las cláusulas sexta y novena, lo siguiente: Sexta.—Intereses Moratorios. Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos, devengarán día a día, y por ende, con base en el año natural, el interés vigente en cada momento incrementado en ocho puntos, que será liquidado en el momento de su pago. Novena.—Garantía hipotecaria. En garantía del principal del préstamo de sus intereses ordinarios de dos años, al tipo inicialmente convenido, estos, por un millón doscientas setenta y cinco mil pesetas, de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenido más ocho puntos, esto es, por tres millones seiscientos setenta y cinco mil pesetas, de tres millones de pesetas para costas y gastos, y de una cantidad máxima de quinientas mil pesetas, para responder de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón de las fincas hipotecadas y gastos de comunidad, sin perjuicio de su responsabilidad patrimonial universal, la parte prestataria constituye hipoteca sobre la finca que a continuación se describe, conforme a los artículos 216 y 217 del Reglamento Hipotecario.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Móstoles, fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, presentado por fax el 17 de octubre de 1998, consolidado el 23 de igual mes, hoy caducado y presentado nuevamente el 7 de enero del presente año, retirado con fecha 8 de enero y devuelto posteriormente el 13 de enero de 1999. Se suspende su inscripción, por adolecer de los siguientes defectos: 1. Sexta. Intereses moratorios. A efectos hipotecarios, no todas las cantidades vencidas y no satisfechas devengan intereses de demora, sino exclusivamente las partidas de capital. Principio de especialidad, artículo 12 de la Ley Hipotecaria, y límite cuantitativo de intereses, artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Por eso, para su inscripción habrá que especificar las cantidades “por capital”. 2. Octava.—(Vencimiento anticipado): Párrafo primero: “accesorios”: y de la letra c) incumplimiento “de cualquiera de las obligaciones que por este contrato asume” y “contribuciones” además de por obligacional, por su indeterminación, artículo 12 de la Ley Hipotecaria letra f) no inscripción, por ir contra el principio de calificación, y por el artículo 1256 del Código Civil. Además, en todos los supuestos, en cuanto le sea de aplicación, doctrina emanada del fundamento de derecho quinto de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23 y 26 de octubre de 1987. 3. Novena.—(Hipoteca). La responsabilidad garantizada por intereses adolece de los siguientes defectos: a) Tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad máxima, o a un tope máximo de tipo de interés y no por una cantidad fija a tipo fijo. Principio de accesoriadad de la hipoteca al préstamo u obligación garantizada. b) La suma de las cantidades garantizadas por intereses, ordinario y moratorios, excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados por el préstamo, que no puede ser otros que

los ordinarios. 4. Undécima.—Letra b), certificación de saldo, no cumple los requisitos del artículo 142 ni los cuatro últimos párrafos del 153 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de febrero de 1990. 5. Misma cláusula.—De la letra c) (administración interina), “así como para cobrar” hasta el final, artículo 131 de la Ley Hipotecaria y artículo 1.530 en relación con 1.521 y 1.522 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. A solicitud del presentante, se extiende la presente nota, y con exclusión de los pactos que carecen de la trascendencia real, artículo 1 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51 de su Reglamento, se ha tomado asimismo anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, del derecho de hipoteca a favor de la entidad acreedora, por plazo de sesenta días desde esta fecha, al tomo 1.386, libro 175, folio 161, finca 15.979, anotación letra A. Derechos o notas que se han cancelado: Ninguno/a. Este asiento está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos los efectos derivados de la publicidad registral, conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria. Se advierte que el contrato queda sujeto a la Ley 7/98 de 13 de abril sobre Condiciones Generales de Contratación. Contra la anterior calificación podrá recurrirse gubernativamente conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de tres meses desde hoy, sin perjuicio de poder acudir a los tribunales de justicia para contender y ventilar entre los interesados acerca de su validez o nulidad conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Móstoles, 22 de febrero de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Luis Iván López Gómez en representación de la Caja de Ahorros de Asturias, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que con relación a los intereses moratorios, según la calificación del Registrador, se infringe el artículo 144 y concordantes de la Ley Hipotecaria. Que en la cláusula sexta de la escritura se pactan intereses moratorios para el caso que el incumplimiento del deudor origine unas «cantidades vencidas y no satisfechas», cláusula que ha de entenderse lícita y establecida en beneficio de ambas partes. En consecuencia, la disposición estudiada establece una prestación accesoria de la principal que sólo tendrá efectividad cuando se cumpla esta. Que no se puede confundir «prestación accesoria» con «obligación accesoria» con finalidad independiente de la de la principal. En este caso la finalidad es la misma en las dos estipulaciones: la devolución del capital más los intereses que constituyen su precio. De ahí que el importe de los intereses moratorios sea asegurable con hipoteca de acuerdo con la ley, ya que la finalidad es reforzar el cumplimiento de la obligación principal. Que en su cláusula novena se determina de manera exacta la responsabilidad por intereses moratorios, cumpliéndose escrupulosamente el principio de especialidad (artículo 12 de la Ley Hipotecaria), resaltando que el cálculo para su determinación se ha realizado exclusivamente por partidas de capital y no por otros conceptos. Que su inscripción ha de vincularse a la inscripción de la garantía hipotecaria por lo que hay que referirse a la cláusula novena, en la que el señor Registrador ve dos defectos: a) respecto al primero de ellos, hay que preguntarse si se debe entender que el establecimiento de cantidades concretas que para cada uno de los conceptos se garantizan con la hipoteca constituida no representa una cantidad fija. Que la escritura cuya inscripción se suspende cumple exactamente con el requisito del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, por lo que se determina de manera exacta la responsabilidad real que interesa en general a cuantos terceros se apoyen en el Registro. En el mismo sentido se citan las Resoluciones de 16 y 17 de diciembre de 1996; b) Que en cuanto al segundo de los defectos, además de hacer referencia a las Resoluciones antes mencionadas, hay que recordar también que en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, la Dirección General distingue entre intereses remuneratorios y moratorios, delimitando sus efectos; que ambos intereses son garantizables por la hipoteca, pero precisados separadamente sin permitirse englobar la cifra garantizada por cada uno de ellos, ni hacerlo de los moratorios con la cifra de costas y gastos. En ambos caso, reafirma la Dirección General registrará el límite señalado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Dicho artículo establece efectivamente un límite temporal, pero lo que no contempla ni recogen las Resoluciones, es que la responsabilidad total asegurada por la hipoteca en concepto de intereses remuneratorios y moratorios, haya de ser calculada al tipo pactado para los primeros. Que en el presente recurso lo que se pretende inscribir son los intereses ordinarios de dos años al tipo inicial pactado e intereses moratorios de otros dos años; es decir, responsabilidades distintas que no superan el límite temporal señalado en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que de la mera lectura de dicho artículo comprueba que el máximo legal no es necesariamente el cálculo conforme a los intereses «al tipo

previsto para los ordinarios». Que en el supuesto de este recurso, el préstamo constituye hipoteca en garantía de los intereses moratorios de dos años al tipo convenido por una cantidad total de 3.675.000 pesetas, lo que es conforme a la doctrina de las Resoluciones de 23 de febrero, 8, 11, 12 y 13 de marzo y 1 y 2 de abril de 1996. Que, por tanto, habiéndose fijado en la escritura la responsabilidad asegurada por intereses ordinarios y moratorios conforme a los tipos pactados para cada uno de ellos y con respecto al límite temporal conjunto de cinco años, procede la inscripción de la cantidad pactada de 3.675.000 pesetas en garantía de los intereses moratorios.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota informó: 1. Que los defectos que se cuestionan por el recurrente son los números 1 y 3 de la nota, que a su vez contiene dos defectos el de las letras a) y b), siendo tres los defectos impugnados, los cuales se examinan por separado. 2. Defecto número 1. Cláusula Sexta (intereses moratorios). No se mantiene la nota en este extremo. 3. Defecto número 3. Cláusula Novena (hipoteca), letra a). Que este defecto viene corroborado indirectamente por la propia escritura y misma cláusula, por cuanto se refiere a la garantía por costas establece «y de una cantidad máxima de», pues al ser las costas indeterminadas inicialmente, sobre las mismas su garantía también será de máximo, y si en este punto la escritura está bien redactada, no se entiende cómo siendo el fundamento el mismo, no se redactó igual la garantía por intereses. La expresión de cantidad máxima puede hacerse también indirectamente, por remisión a las estipulaciones que regulan los intereses y en las que se establezca un tope máximo, lo que no ocurre en el presente caso. Que las Resoluciones 16 y 17 de diciembre de 1996, invocadas por el recurrente, confirman la nota ya que el supuesto de hecho contemplado es inverso al presente. Que la exigencia de tipo máximo en las hipotecas en garantía de intereses variables, viene impuesta por otras muchas Resoluciones como las de 9 y 10 de octubre de 1997, siendo más claras y terminantes las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. 4. Defecto 3, letra b).—Que la nota debe ser entendida solo en cuanto al límite de la cuantía de los intereses moratorios que pueda ser garantizada. Así hay que distinguir A) ¿A qué intereses se refiere los artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 220 de Reglamento Hipotecario?—Los únicos intereses devengados por un crédito son los ordinarios (remuneratorios), mientras que los moratorios se devengan por un acto posterior. El contrato que regula el crédito sólo hace prever el supuesto de incumplimiento y sus consecuencias, que pueden penalizarse de forma diferente. Esta distinción viene manifestada en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. Es claro que a los únicos intereses a los que se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria son los ordinarios. Será el tipo fijado por dichos intereses ordinarios, en este caso el 4,252 por el capital, 15.000.000 pesetas = 637.500 pesetas y multiplicado por cinco años = 3.187.500 pesetas, que es la cifra máxima de responsabilidad permitida por el precepto, habiéndose garantizado por el contrario la cantidad de 4.950.000 pesetas que excede claramente de la permitida por dicho artículo. Que siendo claro que los intereses del artículo 114 son los ordinarios, es evidente que la garantía de los moratorios, es una hipoteca por deuda futura (artículo 142 de la Ley Hipotecaria), de máximo, que deberá cumplir los requisitos de dichas especiales hipotecas (Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987). Que el artículo 220 del Reglamento Hipotecario corrobora lo regulado en la ley. B) Fundamento de la licitación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que se pretende que en caso de ejecución hipotecaria, dado el sistema especial de subsistencia de las cargas y derechos anteriores y preferentes y la purga o cancelación de las posteriores y no preferentes (artículo 131-8.^a y 17.^a de la Ley Hipotecaria y 233 del Reglamento Hipotecario y artículos 1.512 y 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), quede un sobrante del precio de remate o adjudicación después de deducido el principal, intereses y costas garantizadas por la hipoteca y no haga ilusorio el derecho de dichos titulares de asientos que deben ser cancelados, sobre el sobrante, lo que ocurriría si se permitiese la garantía indefinida por intereses, de ahí el tope de los cinco años. Es dicha protección de terceros la que favorece el tráfico inmobiliario, a través del crédito territorial y, en definitiva, contribuye a la normalización de la propiedad y al progreso económico colectivo. Que posiblemente dichas consideraciones fueron el fundamento de las citadas Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 y expresamente está recogida en las Resolución de 22 de julio de 1996.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: 1.º La no expresión por la que la cobertura hipotecaria de los intereses es una cobertura de

máximo es irrelevante porque necesariamente ha de serlo y no puede ser motivo para suspender la inscripción. 2.º Es lícita la fijación de la cobertura hipotecaria de los intereses mediante el señalamiento de una cifra absoluta, sin referencia a tipos ni plazos. Es, por tanto, indiferente, el sistema por el que se ha llegado a esa cifra, lo cual carece de transcendencia registral, en rigor hubiera sido mejor no hacerlo constar, y no es objeto de calificación. 3.º En un préstamo a treinta años, con interés variable, en el que se pacta un tipo fijo para el primer año, no es admisible que se utilice el tipo pactado para el primer año como tope máximo para los intereses a los efectos del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, pues es evidente que los intereses pueden sobrepasar ese tope y en ningún caso se le ha asignado tal función. Por ello, el segundo defecto observado, que aparte de esa equiparación entre intereses fijo pactado para el primer año y tipo máximo de interés, tampoco puede ser mantenido. 4.º No se ha planteado la cuestión de si fuese inscribible, a la vista del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, una hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable en la que se hubiera señalado una cifra absoluta como cobertura máxima de los intereses asegurados sin determinar tipo máximo de interés, pero la contestación habría de ser afirmativa. En suma, se considera que la cláusula debatida puede y debe inscribirse tal y como está redactada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, revocó la nota del Registrador referente al defecto tercero letra a), puesto que todo tope o limitación que se imponga a una garantía de cualquier naturaleza y cualquiera que sea su finalidad funciona como máximo, y no haberse expresado en la escritura qué cifra consignada como garantía por intereses, lo era como cantidad máxima, no altera el rigor de la responsabilidad ni puede por ello estimarse como defecto que impida la inscripción. En cuanto al defecto señalado bajo el apartado b) del número 3 de la calificación confirmó la nota del Registrador fundándose en el informe del mismo.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial en lo referente al defecto 3.º letra a), manteniéndose en sus alegaciones.

VIII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, en lo referente al defecto 3.º letra b)

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.255, 1.281 a 1.285 del Código Civil; 12 y 114 de la Ley Hipotecaria; 7, 9 y 51-6 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1996, 18 de diciembre de 1999, 14 y 17 de marzo, 15 y 17 de abril y 17 y 18 de mayo de 2000 y 18, 19, 25 de octubre de 2001, entre otras.

1. Los dos únicos defectos objeto de apelación ante este Centro Directivo dimanaban de una determinada estipulación de una escritura de préstamo hipotecario por importe de quince millones de pesetas. En dicha escritura se pacta que el préstamo devengará un interés nominal inicial a tipo fijo (4,25 por 100) durante el primer año y se crean periodos de interés a tipo variable con sus correspondientes índices de referencia para el resto de la duración del préstamo (Mibor más 0,70 y tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorros). La constitución de la garantía objeto de la estipulación recurrida dice así: «En garantía del principal del préstamo, de sus intereses ordinarios de dos años al tipo inicialmente convenido, esto es, por 1.275.5000 pesetas, de sus intereses moratorios de dos años al tipo inicialmente convenidos más ocho puntos, esto es, 3.675.000 pesetas y de 3.000.000 de pesetas para costas y gastos... constituyen hipoteca sobre la finca...» El Registrador deniega su inscripción por dos motivos: a) Porque tratándose de una hipoteca a interés variable o de seguridad, la garantía por intereses debe ser por una cantidad máxima o a un tope máximo de tipo de interés y no por una cantidad fija a tipo fijo, y b) Porque la suma de las cantidades garantizadas por intereses ordinarios y moratorios excede del límite permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria que es el correspondiente a cinco años de los intereses devengados por el préstamo, que no pueden ser otros que los ordinarios.

2. Los dos defectos de la cláusula observados han sido ya objeto de debate ante este Centro. En cuanto al primero de ellos -si el establecer como garantía hipotecaria una cantidad fija para un préstamo a interés variable, ésta opera como máxima- fue ya tratado por Resolución de 16 de julio de 1996. Y como allí se decía es evidente que cuando se prevé la variación del tipo de interés remuneratorio, la tasa de interés que se estipula o fija en la cláusula de constitución de su garantía hipotecaria sólo tiene sentido entendida como tope que, en el plano hipotecario (esto es, en la definición del derecho real que se constituye) tendrá el juego de la variabilidad del tipo de interés pactado (piénsese en la hipótesis en la que durante toda la vigencia del préstamo el tipo de interés aplicable fuera inferior al 4,25 por 100). En este caso ciertamente no se precisa que el 4,25 por 100 sea el tipo máximo de responsabilidad por intereses remuneratorios, ni que la cantidad máxima por moratorios sea a tal tipo más ocho puntos, pero sin embargo se debe llegar a esta conclusión por consideración de los criterios de interpretación de los contratos que el Código Civil suministra (artículos 1.281 y siguientes y especialmente del 1.282 al 1.285).

3. El segundo de los defectos, exceder los intereses garantizados el plazo máximo de cinco años permitido por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, también ha sido resuelto. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contenida en las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, entre otras, sobre la computación conjunta de los intereses ordinarios y los de demora, no es argumento para rechazar la inscripción pretendida, pues tal doctrina como precisara la Resolución de 18 de diciembre de 1999, y que han ratificado la de los 14 y 17 de marzo de 2000 y 8 de marzo de 2001 y otras, no pretende afirmar otra cosa sino que unas mismas cantidades no pueden devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora, más, respetada esta exigencia, ninguna dificultad hay para poder reclamar todos los intereses, sean remuneratorios o moratorios, realmente devengados y cubiertos por las respectivas definiciones de su garantía hipotecaria, dentro de los máximos legales, aún cuando se reclamasen intereses remuneratorios de los cinco últimos años, e intereses moratorios también de los cinco últimos años, si así procediera por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros y por tanto, a ambos puede extenderse las garantías hipotecarias de los límites dichos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado en cuanto al primero de los defectos y revocarlo en cuanto al segundo.

Madrid, 13 de marzo de 2002.-La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

10422 *RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 6, don Rafael Antonio Rivas Torralba, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Alfonso Vicente Pérez Cerdán, en representación del «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia, número 6, don Rafael Antonio Rivas Torralba, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Murcia, don Emilio Sánchez Carpintero Abadía, el 20 de octubre de 1997, «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima» de una parte, y de otra los cónyuges don José Antonio F. M. y doña Josefa G. S., formalizaron la novación, según Ley 2/1994, de 30 de marzo, de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el 29 de noviembre de 1989 sobre la finca número 17.714 del Registro de la Propiedad de Murcia, número 6, modificando determinadas condiciones del tipo de interés pactado y estableciendo, después de crearse periodos de interés y fijarse intereses índice de referencia principal (Mibor más un punto) y el sustitutivo (conjunto de entidades), que, «si para el

período de interés siguiente persiste la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia previstos (...), la parte prestataria podrá reembolsar anticipadamente la totalidad del préstamo, y el Banco (...) tendrá la facultad de declarar el vencimiento anticipado del mismo...», y es la estipulación 3.^a que si transcurridos tres meses desde la fecha del otorgamiento de la escritura ésta no se ha inscrito o se ha entregado a la entidad prestamista certificación registral que acredite que la hipoteca mantiene su actual rango registral sin que existan limitaciones ni cargas preferentes inscritas o anotadas ni documentos presentados que resulten preferentes o puedan disminuir su efectividad, cesarán de tener efecto las modificaciones pactadas y se mantendrán subsistentes las condiciones vigentes.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia, número 6, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento el veinticinco de noviembre último bajo el asiento número 1.071 del Diario 22, notificada la calificación desfavorable, reiterada por el presentante y devuelto el quince de diciembre próximo pasado, con solicitud de que se extienda nota de calificación, se observan los defectos subsanables siguientes: 1) En el párrafo segundo del apartado 3.º de las reglas e índices de referencia se atribuye a la entidad acreedora la facultad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo cuando concurra una circunstancia (la imposibilidad de conocer el valor de los índices de referencia) que es ajena al comportamiento del préstamo y no implica ningún incumplimiento contractual. 2) El apartado 4 de la estipulación primera, así como las estipulaciones quinta y séptima carecen de trascendencia real. 3) La estipulación cuarta tiene mero carácter informativo. 4) El condicionamiento resolutorio establecido en la cláusula tercera resulta de imposible cumplimiento, por cuanto la certificación registral a que se refiere, si bien acredita la inscripción de la escritura y el rango u orden registral de la hipoteca, no puede en cambio acreditar que de los documentos meramente presentados se deriven cargas, limitaciones o derechos que resulten preferentes o puedan disminuir la efectividad de la hipoteca. 5) No se ha presentado la copia inscrita de la escritura modificada (artículo 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su inciso final a sensu contrario, y la doctrina de las Resoluciones de 20 de mayo de 1993 y 7 de enero de 1994 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). No se ha solicitado anotación suspensiva. Se advierte los defectos reseñados bajo los números 2 y 3 y no impedirían la inscripción del documento calificado, si el interesado presta su consentimiento para que sea inscrito con denegación de las cláusulas a que se refieren, de conformidad con lo previsto en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por los trámites establecidos en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Murcia a 7 de enero de 1998. El Registrador. (Firma ilegible)».

III

El Procurador de los Tribunales, don Alfonso Vicente Pérez Cerdán, en representación del «Banco Hipotecario de España, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en cuanto a los defectos 1.º, 4.º y 5.º, y alegó: 1. Respecto al primer defecto no se expresa la razón por lo que el pacto es inválido o impide la inscripción del título. La previsión de un supuesto en que, por razones totalmente ajenas a las partes, y sin previo incumplimiento contractual, se faculte a los contratantes para dar por terminada la relación contractual no plantea problemas, y, si además esa facultad se concede a los dos intervinientes se trata de un pacto en que, para una modificación sustancial de las condiciones en que se ha planteado el contrato, cualquiera de las partes puede desistirse del mismo. 2. En cuanto al cuarto defecto, el Registrador prejuzga la imposibilidad de cumplir la condición de forma genérica, sin mencionar si en el presente caso existen documentos presentados pendientes de inscripción de los que puedan derivarse cargas preferentes a la modificación de la hipoteca. Si no existen queda automáticamente cumplido la condición impuesta, pero aún en el supuesto que existan, la condición no es de imposible cumplimiento pues bastaría aportar una certificación registral posterior a la inscripción de dichos documentos para que la condición quedase plenamente cumplida (siempre que de los mismos no resultasen cargas preferentes). 3. Respecto al quinto defecto, el Registrador debe calificar el título presentado (en que aparecen plenamente identificados