

**10740** *CORRECCIÓN de errores de la Resolución de 9 de mayo de 2002, de la Secretaría de Estado para la Cooperación Internacional y para Iberoamérica, por la que se convoca la concesión de subvenciones para la celebración de congresos, seminarios y jornadas relacionadas con la cooperación internacional para el desarrollo.*

Advertido error por omisión en la inserción de la mencionada Resolución de 9 de mayo de 2002 publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 126, de 27 de mayo de 2002, se acompaña el anexo que se cita en el artículo décimo, apartado b).

#### ANEXO

##### Características del logotipo

El logotipo consiste en una letra C de color rojo, en cuyo interior figura un círculo de color amarillo. En la base del logotipo figura la leyenda «Cooperación Española».

Se utilizará guardando siempre estas proposiciones en ampliaciones y reducciones, debiéndose colocar en lugar preferente del soporte a difundir.

Reproducción básica del logotipo:



## MINISTERIO DE JUSTICIA

**10741** *RESOLUCIÓN de 10 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torres-Pacheco, don Juan Isidro Gancedo del Pino, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia, número 7, doña María Ángeles Cuevas de Aldasoro a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torres-Pacheco, don Juan Isidro Gancedo del Pino, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María Ángeles Cuevas de Aldasoro a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El 25 de enero de 2000, mediante escritura pública autorizada por don Juan Isidro Gancedo del Pino, Notario de Torres-Pacheco, don Juan Salvador S. M. y su esposa constituyeron hipoteca sobre las fincas que describen a favor del Banco Santander Central Hispano, S. A.

##### II

Presentada copia de la escritura en el Registrador de la Propiedad de Murcia número 7, fue calificado con la siguiente nota: «Cumplido lo dispuesto en el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, se suspende la inscripción del precedente documento, por el siguiente defecto: 1.º Las cláusulas tercera bis y novena infringen el principio de determinación y la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1990, 12 de julio y 20 de septiembre de 1996, entre otras, por cuanto: en la cláusula tercera bis —tipo de interés variable— no se fija límite alguno a la variabilidad del tipo de interés al alza y a la baja, y en la cláusula novena —constitución de hipoteca— se establece un tipo máximo del 9,50 por 100, siendo así que el tipo máximo debe operar a todos los efectos legales, tanto en las relaciones entre el acreedor hipotecario y deudor hipotecante, como en la que produzcan entre aquél y el tercer poseedor o los titulares de derechos reales o cargas posteriores sobre la finca gravada, adquiridos a título oneroso o gratuito... Murcia, a 4 de abril de 2000. El Registrador». Firma ilegible.»

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra el primer defecto de la nota, y alegó: 1. Que no se entiende claramente el defecto alegado por la Registradora a la luz del principio de determinación y de la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado invocadas en la nota de calificación, ya que: a) La cláusula tercera bis regula la variabilidad de los intereses en el ámbito obligacional, sin fijar límite de variabilidad que no se considera exigible. b) La cláusula novena no regula ya la obligación principal sino la garantía hipotecaria, derecho accesorio de naturaleza real, con efectos «erga omnes» ya que juega con rigor el principio de especialidad, con fijación del límite máximo a la variabilidad de los intereses, principio que también se considera cumplido en la cláusula escriturada. II Que se hace preciso diferenciar en las operaciones de préstamo hipotecario, como se establece en numerosas Resoluciones, entre las que cabe citar la de 14 de marzo de 2000, la personal u obligacional y la real. A) respecto de la obligación personal. Que parece querer exigir la Registradora la fijación de límites a la variación del tipo de interés al alza o a la baja en la obligación principal garantizada y, por tanto, con efectos obligacionales. Que ninguna de las Resoluciones citadas en la nota exigen dicha limitación en el ámbito obligacional que sólo es exigida en el ámbito del derecho real de la garantía hipotecaria. Que en apoyo de esta postura: 1. La obligación personal se rige por el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1.255 del Código Civil, Resoluciones de 16 de febrero y 16 de marzo de 1990). 2. La Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, anexo II, punto tercero. 3. Que la legislación de protección al consumidor exige la fijación de dichos límites en las relaciones puramente obligacionales derivadas de la concesión de un crédito y de hecho, la inmensa mayoría de dichas operaciones se concretan sin limitación de tipos. 4. Que no hay que olvidar lo que dice la Resolución de 16 de marzo de 1990. 5. Que el hecho que el préstamo este garantizado con hipoteca no altera su naturaleza jurídica. 6. Que tampoco puede desvirtuar la argumentación referida el artículo 219-3.º del Reglamento Hipotecario. 7. Que de admitirse la postura de la Registradora, se podrían producir las siguientes consecuencias, pues las entidades de crédito se negarían a conceder créditos a largo plazo (Resolución de 16 de marzo de 1990); o concederían préstamos a tipo fijo, muy superior por regla general al que se pacta a interés variable; o establecería límites muy altos a los tipos variables. Que, además se combinan estas consecuencias obligacionales con el derecho de hipoteca, las consecuencias negativas se potencian. 8. Que no hay que olvidar que los préstamos se rigen por las leyes del mercado y que la legislación vigente pone en manos del consumidor prestatario medios suficientes para defenderse ante un posible abuso de la entidad de crédito. B) Respecto del derecho real de hipoteca. Que en el ámbito del derecho real de hipoteca la ley, la doctrina y la jurisprudencia exigen que conste en su constitución un límite al derecho real constituido, límite que se fija en la cláusula novena de la escritura en el 9,50 por 100. Que dicho esto no haría falta argumentar nada más

para reconocer inexistente el defecto alegado en la calificación. Que es de destacar: 1. Que en la escritura calificada se habla siempre de «máximo de responsabilidad hipotecaria» y «máximo de garantía hipotecaria», sin que en ningún momento se añada nada que reduzca la limitación de interés fijada a los terceros. 2. Que el hecho que el derecho hipotecario se oriente fundamentalmente a la protección de los terceros no permite desconocer que los derechos reales, inscritos o no, también producen efectos entre las partes. 3. Que la interpretación de la señora Registradora supone una flagrante violación del principio «favor negotii», consagrado en el artículo 1.284 del Código Civil. 4. Que en la nota se confunden los planos personal y real: el primero en cuanto contiene la obligación principal garantizada, puede ser más gravosos que el segundo, ya que, como derecho accesorio, la hipoteca puede garantizar no toda la obligación principal, sino sólo una parte de ella (artículo 1.826 del Código Civil para la fianza).

#### IV

La Registradora en defensa de la nota, informó: Que es necesario considerar separadamente los siguientes aspectos: A) Pacto de variabilidad de intereses. Que es cierto que la hipoteca en garantía de interés variable está admitida en nuestro derecho (basta citar la regla 3.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria). Pero ni la citada regla ni ninguna otra contenida en la Ley Hipotecaria, Código Civil o de Comercio, establecen los requisitos de validez y eficacia de los pactos de variabilidad de intereses. Estos segundos han de ser deducidos de la jurisprudencia, de la doctrina, de la analogía o de los principios generales del derecho. Que lo que ahora interesa en los tipos de variabilidad: 1. La ausencia de límites convierte en aleatorio un contrato conmutativo como es el préstamo; 2. Si no se fijan los límites se produciría un contrasentido jurídico; 3. Que el documento calificación contiene un contrato de préstamo garantizado con hipoteca. Que si no existen límites de variabilidad, quedaría indeterminada la extensión del derecho inscrito en cuanto a los intereses en contra de los principios de especialidad, de determinación y de la concreta exigencia del artículo 9-2.º de la Ley Hipotecaria. 4. Que el artículo 219, 3.º del Reglamento Hipotecario ofrece otro argumento aplicable por analogía. 5. Que la Directiva de la C.E.E. número 93/13, de 5 de abril de 1993, considera abusivas las cláusulas contractuales que no se han negociado individualmente cuando causan un detrimento al consumidor; y se considera que una cláusula no ha sido negociada individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en los contratos de adhesión. Que esto último ocurre en este caso. La citada Directiva ha sido traspuesta a nuestra legislación mediante la Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación. En este punto se cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1996. B) Responsabilidad Hipotecaria por intereses. Que esta cuestión es distinta a la anterior. La escritura calificada (estipulación 9.ª) fija un tipo máximo de nueve enteros cincuenta centésimas, pero sólo «hipotecariamente» y no a todos los efectos, tanto entre partes, como respecto a terceros. Que la escritura fija un tipo máximo a efectos hipotecarios, cuando la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que la determinación de la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos, entre ellos los intereses ordinarios y los de demora, opera a todos los efectos, favorables o adversos, y lo mismo en las relaciones con terceros que en las existentes entre el acreedor hipotecario y el dueño de la finca hipotecada que sea a la vez el deudor hipotecario. Que se estaría ante un intento de eludir esta doctrina (Resolución de 12 de junio de 1996) utilizando una frase distinta. Que la equivalencia entre las frases «en perjuicios de terceros» «a efectos de terceros» y «a efectos hipotecarios», es algo generalizado tanto entre las doctrina como en la jurisprudencia. Que basta citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1918.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota de la Registradora, fundándose en que el pacto de variabilidad de intereses ha de tener un límite al alza, por principio de legitimación, en cuanto se presume que el derecho inscrito pertenece a su titular «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en los demás argumentos del informe de la Registradora y otro tanto cabe decir sobre la responsabilidad hipotecaria por intereses, que ha de ser «a todos los efectos».

#### VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en los argumentos contenidos en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 de la Constitución española; 1.155, 1.281, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil; 12 la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de 28 de septiembre de 2000 y 16 de mayo de 2001.

1. Según el único defecto de la nota que es objeto de impugnación, estima el Registrador que hay indeterminación en la cláusula relativas a la fijación de los intereses ordinarios que devengara el préstamo que se garantiza con la hipoteca cuya inscripción se pretende, toda vez que pactándose la variabilidad del tipo de interés aplicable, no se establece tope máximo a esta variación y en la cláusula de constitución de hipoteca, aunque se establece un tipo máximo al definir la respectiva cobertura hipotecaria, se añade que tal fijación lo es a «los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por interés».

2. El defecto no puede ser estimado. Por una parte, debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica solo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de aquel principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, y en consecuencia, no cabe imponer, al amparo de dicho principio, la fijación de un tipo máximo al que pueden ascender los intereses ordinarios en las relaciones personales entre acreedor y deudor si se señala el límite al que puede ascender su cobertura hipotecaria, de modo que mas allá del cual no podrán ser ya satisfechos con cargo al precio de remate del bien hipotecado, aun cuando los efectivamente devengados y exigibles en las relaciones personales acreedor-deudor, fueren superiores. Por otra, es indudable que la expresión «los únicos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por interés» no puede ser entendida sino en el sentido de fijar la extensión de la cobertura hipotecaria de tales intereses, esto es, de definir el alcance del propio derecho real de hipoteca y, por ende, con alcance tanto interpartes como «erga omnes»; así resulta no solo de la literalidad misma de la expresión sino también de la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido mas adecuado para que produzcan efectos, de la valoración conjunta de todas ellas, y del entendimiento de las palabras en la acepción mas conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. artículos 1.281, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la nota de calificación y el auto apelado.

Madrid, 10 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

**10742** RESOLUCIÓN de 15 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Seguridad Social, en nombre de la Tesorería General de dicho organismo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Juan Sarmiento Ramos, a practicar una anotación preventiva de embargo.

### Hechos

#### I

En el procedimiento de apremio seguido contra don Rafael M. S. por deudas en concepto de cuotas del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social por el período 1/96-11/97, la Unidad de Recaudación Ejecutiva 13/02, de Alcázar de San Juan, con fecha 21 de agosto de 2001, dictó mandamiento de embargo sobre una finca urbana inscrita con el número 36282 del Registro de la Propiedad de Tomelloso, a favor de doña Inmaculada M. O.

#### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Tomelloso fue calificado con la siguiente nota: «Calificado nuevamente