

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

EL PACTO POR VIRTUD DEL CUAL LOS INTERESES ESTIPULADOS DEL PRÉSTAMO CONSIGNADO EN LA ESCRITURA QUEDARÁN COMPENSADOS CON LOS PRODUCTOS DE LA FINCA RÚSTICA HIPOTECADA, ES DE TIPO PERSONAL, SIN EFECTOS HIPOTECARIOS, CON DESENVOLVIMIENTO ESPECÍFICO EN EL CAMPO DEL DERECHO DE OBLIGACIONES NO PROVOCANDO OTROS EFECTOS CIVILES QUE LOS CONTRACTUALES ENTRE LOS INTERESADOS O SUS CAUSAHABIENTES.

Resolución de 17 de octubre de 1945. "Boletín Oficial" de 30 de diciembre.

Por escritura autorizada por el Notario de Molina de Segura, don Arsacio de Prado, de 25 de enero de 1936, un señor dió a una señora la cantidad de 25.000 pesetas por término de diez años, contados desde la fecha de la escritura, devengando cada año dicha cantidad el interés del 5 por 100. Quedó obligada la deudora a devolver el principal del préstamo en el plazo convenido y a abonar al acreedor los intereses estipulados por semestres vencidos, hipotecando para garantizar el cumplimiento del contrato dos fincas, una rústica y otra urbana, consignándose, a más, la siguiente — sexta de la escritura — estipulación: "También convienen los otorgantes como otra condición del contrato que los intereses estipulados del préstamo consignado en esta escritura quedarán compensados con los productos de la finca rústica hipotecada, que en la actualidad cultiva, y seguirá cultivando, durante el plazo del contrato el acreedor."

Presentado el documento en el Registro de la Propiedad de Mula, fué denegado "por existir contradicción entre el apartado 2.^º de la escritura, al expresar que la deudora queda obligada a abonar al acreedor los intereses estipulados por semestres vencidos, y el apartado 6.^º, que establece que dichos intereses quedarán compensados con los productos de la finca rústica hipotecada que cultiva, y seguirá cultivando,

el acreedor durante el plazo del contrato; constituyéndose hipoteca en garantía de los intereses de los diez años del contrato, de los que no resulta deudora la prestataria, en virtud de la referida compensación".

Interpuesto recurso por el prestamista, la Dirección declara inscribible la escritura, con exclusión del pacto contenido en la cláusula sexta, mediante la doctrina siguiente:

Que de la simple lectura de la cláusula sexta de la escritura se desprende que no se ha querido establecer una anticresis, ni un derecho real de garantía, ni siquiera un arrendamiento inscribible por todo el tiempo de duración del contrato, sino que más bien los contratantes han buscado una forma especial de liquidación de intereses de tipo personal, amparada en la circunstancia de ser el acreedor en la actualidad cultivador directo de la finca hipotecada.

Que los derechos personales o de crédito no son inscribibles en el Registro, y la afirmación de que el contenido de la discutida hipoteca se halla íntimamente relacionado con la percepción de los frutos carece de valor ante la declaración contenida en el fondo de la escritura sobre el alcance del derecho real de garantía en lo relativo al principal, intereses y costas, que son las cantidades directa y especialmente aseguradas frente a terceras personas.

Que la particularidad de fijarse el valor de la finca para la subasta en el importe del principal, intereses de diez años—extremo que por no haber sido enfocado en la nota no puede discutirse en este recurso—y costas del procedimiento, no impedirá desenvolverse éste en el momento oportuno ni celebrar las correspondientes subastas, sea cualquiera la cantidad debida al tiempo de la ejecución, pues ello estará supeditado a la liquidación que el Juez practique, atendiendo a la inscripción hipotecaria, y a las peticiones formuladas por el acreedor, deudor, tercer poseedor, adjudicatario o, en general, por las personas interesadas.

Que, a pesar de no ser aplicables a este recurso los artículos 29 y 99 de la Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, siempre sirven de orientación para resolverlo, porque recogen la doctrina tradicional de la legislación y jurisprudencia modernas, cada vez más opuestos a la admisión de menciones de tipo personal con efectos hipotecarios y a dar alcance real a los pactos que, como el ahora discutido, no pueden desenvolverse sino en el campo del derecho de obligaciones ni provocar otros efectos civiles que los contractuales entre los interesados o sus causahabientes.

De igual suerte que afirma el Centro Directivo que de la simple lectura de la cláusula sexta de la discutida escritura se desprende que no ha querido establecerse una anticresis (aunque sí, indudablemente, según la acertada fórmula de Sanz Hernández—citado por García Granero en su documentado estudio sobre el derecho de anticresis publicado en esta Revista, en el número 206-207—, un aspecto de la misma, la hipoteca *ad fructus*), ni un derecho real de garantía, ni siquiera un arrendamiento inscribible podría también decirse—apuntamos nosotros—que la lectura de toda ella, es decir, de la escritura, según los resultandos, dibuja la existencia de una venta con pacto de retro, que por conveniencias particulares o fiscales se disfrazó con esa evidente “superposición de garantía” de que habla en su informe el Notario autorizante. Pero todo ello tan concatenado, tan casi soldado, que en verdad resulta no ya difícil, sino hasta violento el desligar unos de otros los pactos sin que todo el nexo contractual resulte afectado. Se tiene en cuenta por la Dirección la doctrina—no nueva—por ella sentada en 25 de noviembre de 1935, que si en buena hermenéutica es de perfecta aplicación por lo que respecta a la no admisión en el Registro de determinados pactos (los de aquella resolución por ser contraria a la libertad de contratación y de perjuicio para terceros), cuando, como decimos anteriormente, el rechazar alguno de éstos violenta todo el nexo jurídico, su alegación tiene una valoración mínima como sustento o base. Lo que no acontece con la apelación a los artículos 29 y 99 de la nueva Ley Hipotecaria a manera de orientación. Y esto nos trae a la pluma el problema que tan frecuentemente se nos ha de presentar a los Registradores para la repulsa o admisión de tantos y tantos pactos que se entreveran en los Títulos sujetos a inscripción. Si como indirectamente dijo el maestro Jerónimo González (en sus insuperables lecciones sobre las Hipotecas de Seguridad, Editorial Reus, página 30, 1921) el de los derechos reales es un régimen coactivo, debió—en la reforma—llegarse a las últimas consecuencias, estableciendo la tabla cerrada de aquellos que nos pusiera a salvo a los que tenemos la misión de calificar. ¿Que era insuperable la tarea por las múltiples circunstancias que no son del caso ni momento exponer ni analizar? Pero, en cambio, se estamparon aquellos artículos que—repetimos—en tantas perplexidades han de sumirnos.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.
Registrador de la Propiedad.