

20730 *RESOLUCIÓN de 11 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Esteve y Mañez, Mármoles, S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de determinadas obligaciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Vicente Sánchez Sánchez, en nombre de la sociedad Esteve y Mañez, Mármoles, S. A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de determinadas obligaciones.

Hechos

I

El 7 de mayo de 2004, mediante escritura autorizada por el Notario de Quintanar de la Orden don Miguel Yuste Rojas, la sociedad Mármoles Internacionales La Mancha, S. L., don Jesús Esteban P. F. y doña María L. T. D. constituyeron hipoteca de máximo sobre determinadas fincas en favor de la sociedad Esteve y Mañez, Mármoles, S. A.. Según se expresa en la estipulación Primera de dicha escritura, la hipoteca garantiza «todas las obligaciones comerciales derivadas del suministro de piedras y mármoles naturales que la entidad Esteve y Mañez, Mármoles, S. A. U. tiene concertado en favor de la entidad Mármoles Internacionales La Mancha, S. L., suministro que todos los aquí comparecientes declaran conocer y aceptar plenamente. Por tanto, todos los pagos que resulten a favor de la entidad acreedora, como consecuencia de los diversos suministros efectuados o que se vayan a efectuar, dentro del plazo que se dirá y hasta un máximo total de ... euros, quedan, pues, garantizados a través de la hipoteca que aquí se constituye, junto con cualquier eventualidad por pérdida, deterioro o falta de pago de las mercancías suministradas, todo ello hasta el máximo antes señalado. El pago de cuantas cantidades se deriven de los suministros entregados se realizará contra la presentación de las correspondientes facturas o albaranes por la entidad suministradora y recibidas por la entidad suministrada, todo ello en los plazos, importes, vencimiento, condiciones y cantidades que fijen, de común acuerdo, los representantes orgánicos de ambas entidades, en función del material que se vaya suministrando». En la estipulación Segunda se pacta que se constituye «hipoteca de máximo y voluntaria, en garantía de las obligaciones antes señaladas», sobre las fincas descritas, que quedan respondiendo de la cantidad antes indicada, por principal; «tres años de intereses remuneratorios al tipo de 3,75 por ciento, y de dos años de intereses moratorios al tipo de 4,75 por ciento...». Y en la estipulación Cuarta se pacta que «El plazo de duración de la garantía hipotecaria finalizará el quince de mayo de dos mil nueve, fecha máxima, pues, a efectos de la garantía aquí constituida, de liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro de material antes reseñado».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden, fue objeto de calificación con fecha de 29 de mayo de 2004, que a continuación se transcribe en lo que se refiere a los defectos objeto del presente recurso: «... Fundamentos de derecho: ... En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) no determinarse con la precisión suficiente la obligación garantizada, puesto que al consistir en el saldo de liquidación de las diferentes operaciones comerciales existentes en un determinado plazo..., sería necesario determinar las partidas de cargo y abono que van a tenerse en cuenta para que entren en juego los efectos novatorios y compensatorios que hagan surgir al cierre de la cuenta la obligación exigible. Todo ello en contra del principio de especialidad hipotecaria; 2) se garantizan intereses ordinarios que la operación no genera "per se" al no estar pactados, a diferencia de los moratorios cuyo origen es legal (art. 1108 del Código Civil). Lo cual contraviene el principio de accesoriedad... Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas... Fdo. Andrés Juez Pérez».

III

El 9 de julio de 2004, don José Vicente Sánchez Sánchez, en nombre de la sociedad Esteve y Mañez, Mármoles, S. A., interpuso recurso gubernativo exclusivamente contra los defectos expresados bajo números 1 y 2 en la anterior calificación y alegó: 1.º Que no se trata de la constitución de una garantía sobre cualquier deuda futura, sino que la obligación garantizada se encuentra perfectamente determinada (suministro de piedras y

mármoles naturales que se vaya a efectuar hasta determinado plazo entre las sociedades citadas), y el posible saldo de liquidación también, puesto que las partidas de cargo estarían compuestas por las relaciones comerciales de suministro documentadas a través de las correspondientes facturas y albaranes, y la partida de abono estaría compuesta por el giro y pago de los distintos efectos comerciales que se libren por la emisión de las respectivas facturas, partidas que vienen especificadas y determinadas en el Plan General de Contabilidad; 2.º Que aunque la Resolución de 23 de diciembre de 1987 rechaza la inscripción de la hipoteca que trata de garantizar un saldo sin precisar los conceptos de abono y de cargo en la cuenta, el presente supuesto es distinto, pues la obligación garantizada se encuentra perfectamente determinada y también lo están, conforme al Plan General Contable, las partidas de abono y cargo; 3.º Que esta Dirección General, en diversas Resoluciones, tiene afirmado que en materia de hipotecas el principio de determinación de los derechos inscribibles se acoge con notable flexibilidad a fin de facilitar el crédito (Resoluciones de 17 de enero de 1994 y 11 de enero de 1995); 4.º Que, respecto del segundo defecto, no es cierto que los intereses ordinarios no se encuentren pactados, puesto que en la estipulación Segunda se establecen «tres años de intereses remuneratorios al tipo de 3,75 por ciento»; y aunque es cierto que no existe un pacto anterior al de constitución de hipoteca, en el que se haga constar estos intereses remuneratorios, ello se debe colegir como conclusión directa y lógica. Que, de forma subsidiaria y alternativa, solicita que se proceda a la inscripción de la hipoteca sin que dicha inscripción comprenda la existencia de intereses ordinarios.

IV

El Registrador de la Propiedad, con fecha 22 de julio de 2004, informó: 1.º Que, respecto del defecto primero, en la escritura no se recoge otra concreción más que el hecho de quedar garantizados a través de la hipoteca todos los pagos que resulten a favor de la entidad acreedora (dentro de un importe y tiempo máximo) así como cualquier eventualidad por pérdida, deterioro o falta de pago de las mercancías suministradas. Que tal suministro se desglosa en diferentes operaciones de compraventa de manera diferida en el tiempo, y sin que exista obligación firme de la suministradora de proporcionar futuro material ni de la suministrada de comprar determinada cantidad. Que tal diversidad de obligaciones (futuras compraventas de material) exigiría en puridad la constitución de una hipoteca que garantizase cada una de ellas por separado. Que, no obstante, de los artículos 1861 del Código Civil y 105 y 142 de la Ley Hipotecaria, y de la necesaria flexibilidad que el tráfico mercantil moderno exige, se deriva la admisibilidad de la hipoteca de una pluralidad de obligaciones, como las referidas en la escritura calificada, siempre que exista un mínimo de concreción que evite la formación de las llamadas "hipotecas flotantes", que garantizan una pluralidad de deudas sin determinar y en la que queda al arbitrio del acreedor el incluir o no una determinada deuda dentro de la cobertura hipotecaria. Que éste es el criterio de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de septiembre de 2003. Que, teniendo en cuenta que son las mismas partes quienes se refieren a la «liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro de material», parece conforme con la legislación hipotecaria y la doctrina legal exigir que se indique la manera de efectuar tal liquidación, es decir cuáles van a ser las partidas de cargo y abono, si van a desaparecer las deudas concretas por los efectos compensatorios y novatorios derivados de su inclusión en la cuenta, etc.; y no hacerlo así entrañaría dejar al arbitrio del acreedor la inclusión o no de una determinada partida en la cobertura hipotecaria; 2.º Que, respecto del segundo defecto, la regla general es que las deudas no generan intereses por sí solas si no hay pacto al respecto (cfr. artículos 1501 y 1755 del Código Civil y 314 del Código de Comercio), por lo que los intereses no quedan cubiertos con la hipoteca si no se han pactado (artículo 114 de la Ley Hipotecaria). Que sólo los intereses moratorios son automáticos, aun cuando no se hayan pactado (cfr. artículos 1100 y 1108 del Código Civil y 63 del Código de Comercio).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 del Código Civil; 9.2.º, 12, 104 y 153 de la Ley Hipotecaria; 51.6.º y 245 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994, 11 de enero de 1995, 6 de junio de 1998, 7 de junio y 27 de julio de 1999, 3 de noviembre de 2000, 10 de julio de 2001 y 12 de septiembre de 2003, entre otras.

1. Mediante la escritura calificada se constituye una hipoteca de máximo en garantía del cumplimiento de «todas las obligaciones comerciales derivadas del suministro de piedras y mármoles naturales» que determinada sociedad tiene concertado a favor de otra, de modo que «todos los pagos que resulten a favor de la entidad acreedora, como consecuencia de los diversos suministros efectuados o que se vayan a efec-

tuar, dentro del plazo que se dirá y hasta un máximo total de ... euros, quedan, pues, garantizados a través de la hipoteca que aquí se constituye, junto con cualquier eventualidad por pérdida, deterioro o falta de pago de las mercancías suministradas, todo ello hasta el máximo antes señalado»; y se fija una fecha máxima «a efectos de la garantía aquí constituida, de liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro de material antes reseñado».

2. Según el primero de los defectos indicados en la calificación del Registrador, no se determina «con la precisión suficiente la obligación garantizada, puesto que al consistir en el saldo de liquidación de las diferentes operaciones comerciales existentes en un determinado plazo..., sería necesario determinar las partidas de cargo y abono que van a tenerse en cuenta para que entren en juego los efectos novatorios y compensatorios que hagan surgir al cierre de la cuenta la obligación exigible. Todo ello en contra del principio de especialidad hipotecaria».

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 3 de noviembre de 2000, 10 de julio de 2001 y 12 de septiembre de 2003, entre otras) que el principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba (cfr. artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento Hipotecario), lo que, tratándose del derecho real de hipoteca, y dado su carácter accesorio del crédito garantizado, exige que, como regla general, se expresen circunstanciadamente las obligaciones garantizadas (causa, cantidad, intereses, plazo de vencimiento, etc.); y aunque – con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito – se permite en ciertos supuestos la hipoteca sin la previa determinación registral de todos sus elementos, siempre se imponen algunas exigencias mínimas, para impedir que tal derecho constituya, en realidad, una mera reserva de rango registral o una especie de hipoteca “flotante”, en la que, si bien queda fijada la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria, queda, en cambio, al arbitrio del acreedor determinar si esta cifra máxima va a estar integrada por los importes, totales o parciales, de obligaciones ya existentes o con el importe de otras obligaciones que en el futuro pueda contraer el mismo deudor en favor del acreedor. Por ello, no es posible inscribir en el Registro una sola hipoteca que garantice todas aquellas obligaciones, existentes y futuras, que haya o pudiera haber entre acreedor y deudor, de suerte que la hipoteca «flote» sobre las diversas obligaciones garantizadas para, en el momento en que el acreedor desee ejecutar alguna, algunas o todas las que, siendo vencidas, líquidas y exigibles no hayan sido satisfechas, se deje caer la hipoteca sobre la obligación u obligaciones incumplidas que el acreedor desee que estén cubiertas con la garantía hipotecaria y ejecutar ésta con la preferencia que respecto de otros acreedores deba tener el acreedor a consecuencia de la naturaleza del derecho real y la fecha de la inscripción en el Registro.

En el presente supuesto, la mera referencia en el título calificado a la liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro referido carece de virtualidad suficiente para que las distintas obligaciones derivadas de dicha relación pierdan su exigibilidad aislada y sean sustituidas con pleno alcance novatorio por una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, que pudiera por sí sostener la garantía hipotecaria.

4. También debe ser mantenido el segundo de los defectos impugnados, toda vez que la escritura calificada no contiene ningún pacto en virtud del cual ni las distintas obligaciones que se pretenden garantizar, ni el referido saldo devenguen intereses remuneratorios en favor del acreedor.

La Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador.

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, 11 de octubre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden.

20731

RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Zaragoza, don Honorio Romero Herrero, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Calafell, doña María C. Viéitez de Prado, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por el Notario de Zaragoza don Honorio Romero Herrero contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de

Calafell, doña María C. Viéitez de Prado, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 16 de abril de 2003 don Honorio Romero Herrero, Notario de Zaragoza, autorizó una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito. En representación de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón intervino don Enrique C. A.

En dicha escritura de cancelación de hipoteca se expresa que «don Enrique C. A., interviene en nombre y representación de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón... Se halla facultado para este acto en virtud de la escritura de poder otorgada a su favor el día 9 de noviembre del año 2001 ante el Notario de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés, número 2821 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Zaragoza en el Tomo 1207, folio 204, hoja número Z-5254, inscripción 166.ª Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura el compareciente, he tenido a la vista y juzgo suficientes las facultades representativas acreditadas para formalizar la presente escritura de cancelación de hipoteca... Tiene a mi juicio, el señor compareciente como interviene, la capacidad necesaria para otorgar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca».

II

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad el 12 de mayo de 2003, causando el asiento de presentación número 2143 del Diario 97, y siendo objeto de la siguiente calificación:

«Fundamentos de Derecho

1. El artículo 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige dos requisitos para acreditar la representación: la reseña y la valoración notarial de la suficiencia, sin que baste la una sin cumplir la otra (repárese en que el precepto utiliza el plural –por sí solas–). En consecuencia, no puede el juicio notarial de suficiencia sustituir, mezclar o absorber el requisito de la reseña, dejándola inexistente, como ocurre en la escritura calificada, ni puede tampoco sustituir o dejar inexistente el requisito de la calificación registral de la capacidad y de la validez exigido para la práctica del asiento por el vigente artículo 18.12 de la Ley Hipotecaria.

2. Esa doble exigencia resulta también de la Resolución de la DGRN de 12 de abril de 2002, de consulta vinculante para Notarios y Registradores, conforme al artículo 102 de la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Así, por lo que se refiere al contenido de la reseña, se afirma en la citada resolución que ha de consistir en:

Una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico que se haya exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas, como requisito necesario para proporcionar la Registrador los elementos necesarios para que ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende.

Sólo más adelante, y en otro lugar, se ocupa del otro requisito del artículo 98.2, que es el juicio de suficiencia, diferente de la reseña (apartado 8 de dicha Resolución).

3. La citada Resolución vinculante de 12 de abril de 2002 reconoce la vigencia del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria acerca de la calificación registral. En efecto, según esa Resolución el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, debe interpretarse –en relación con el contexto del resto de la Ley (confróntese artículo 3.1 del Código Civil) que no ha modificado el esquema de la seguridad jurídica preventiva ni la función que en ese esquema desarrollan sus protagonistas– [...] sin merma de la función Calificadora de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (apartado 3 de la Resolución).

4. Esta doctrina es la que ha sido ratificado por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Valladolid de 23 de enero de 2003, que literalmente dice:

Con esta reinterpretación del artículo 98, la DGRN (se refiere a las citadas resoluciones de 23 de marzo y 3 y 21 de mayo de 2002) en realidad transforman lo que eran dos exigencias en una sola pues la reseña de las facultades pierde autonomía respecto del juicio de suficiencia y aquélla y éste se funden en una sola proposición pretendidamente apodíctica que, además a de complementarse con la remisión a la calificación del acto efectuada por el Notario al inicio del otorgamiento. De seguir esta tesis bastaría con la previa calificación de la escritura para que con una fórmula genérica y sacramental como las descritas –de indiscutible eficacia universal por cuanto sirve potencialmente para cualquier