

vista de los defectos que se han puesto de relieve en el fundamento de derecho anterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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, 23 de julio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 8 de Barcelona.

**16950** RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Vasconia, S. A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alfaro, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de superposición inmobiliaria a cuenta de crédito.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Lorenzo Palacín García, en representación de «Banco Vasconia, S. A.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Alfaro, don Jesús María Jiménez Jiménez, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de superposición inmobiliaria a cuenta de crédito.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada en Pamplona ante el Notario don Joaquín Luis Yoldi Sengáriz, el 14 de Mayo de 2004, la entidad «Tudela de Construcción, S. L.» constituye segunda hipoteca a favor del «Banco de Vasconia S. A.», en garantía de las obligaciones derivadas del crédito que dicho Banco tiene concedido a «Construavar S. L.», en una cuenta de crédito, con el afianzamiento solidario de la sociedad hipotecante, formalizada en póliza cuyo contenido se detalla; causando el asiento de presentación número 339 del Diario 32.

##### II

Con fecha de 26 de Julio de 2004 fue extendida la siguiente nota de calificación, en la que se resuelve no practicar la inscripción del documento, destacando: «Fundamentos de derechos: I. Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta oficina competente por razón del territorio donde radica la finca en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal a que se refiere el precepto legal citado. II. No se especifican las partidas de abono y de cargo que han de ser asentadas en la cuenta de crédito, a los efectos de determinar los concretos actos de disposición o reintegro de que es susceptible y no dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes. Además, según resulta de la cláusula cuarta, apartado segundo, pretenden aumentarse las responsabilidades de esta escritura derivándolas de cualquier débito vencido y no satisfecho que el acreditado pueda tener con el Banco por cualquier título distinto al de este contrato, lo que la acerca la figura que se ha dado en denominar como «hipoteca flotante» no admitida en nuestro derecho; artículos 9, 12, 104 de la Ley Hipotecaria, 1256 y 1273 del Código Civil, y reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en esta materia. III.—No resulta de la escritura presentada el plazo de liquidación de la cuenta y si éste es o no prorrogable, art. 153 de la Ley Hipotecaria. IV.—Respecto de éstas y las demás características de la póliza que el Notario autorizante refiere en la escritura será necesario acompañar la póliza en cuestión, al objeto de su efectiva comprobación y coincidencia con la intervenida notarialmente. Además, no existe concordancia entre el número de póliza referida en la certificación del administrador único incorporada y el que consta en la escritura; arts.3 y 18 de la Ley Hipotecaria. V.—No posibilidad de subsanar el valor de tasación de las fincas por acta de subsanación, ya que el mismo habrá de ser determinado por las partes o interesados; art. 682. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000. Lo anterior, impide la inscripción del pacto sobre utilización del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados a que se refiere el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especiali-

dades que se establecen en su capítulo V; arts.682 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, 129 y 130 de la Ley Hipotecaria. VI.—Constar en la cláusula segunda de constitución de hipoteca como hipotecante «Tudela de Construcción S. L.», cuando del documento presentado parece ser el mismo «Tudela de Construcción S. A.»; arts.9, 20 y 34 de la Ley Hipotecaria. VII.—Para el caso de que llegara a ser inscribible la hipoteca en cuestión, no se practicaría inscripción de las siguientes cláusulas por su carácter meramente personal, conforme a los arts. 98 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51 de su Reglamento: 1.—Las referencias al art. 317 del Código de Comercio, al no estar admitido en este punto el pacto de anatocismo. 2.—De la cláusula segunda, «hipoteca» 1, constitución, las palabras «segunda» y «especial y voluntaria «porque el rango se determina conforme a las normas hipotecarias con independencia de la voluntad de las partes-excepción hecha de los supuestos convencionales de alteración del rango hipotecario-y porque si no se trata de hipoteca legal las demás son voluntarias; arts.17, 137 y 138 de la Ley Hipotecaria. 3.—En la misma cláusula lo relativo al compromiso de posposición, además, por no reunir los requisitos exigidos para la posposición conforme al principio de especialidad hipotecaria; arts. 12, 13 de la Ley Hipotecaria y 241 de su Reglamento. 4.—Lo referente a la obligación de declaración de obra e instalación y al art. 117 de la Ley Hipotecaria, esta última, al resultar de la Ley. 5.—Fuero Judicial. 6.—Desistimiento. 7.—Cláusula cuarta apartado uno. 8.—Cláusula cuarta, apartados tres a seis, ambos inclusive, apartado 8.2; apartado 8.5, 8.6, 8.7, 8.8; 9.1 inciso último; 9.3; 9.5; 9.6 último inciso, 10. 9.—Cláusulas sexta y séptima».

##### III

Don Lorenzo Palacín García, actuando en nombre y representación de «Banco de Vasconia, S. A.», interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación denegatoria de la inscripción alegando los siguientes argumentos:

1. La escritura calificada recoge todos los requisitos exigidos por la legislación para la correcta formalización de una hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito, según el art. 153 Ley Hipotecaria. En la cláusula general primera de la escritura se determina perfectamente la cuenta de crédito garantizada, reflejándose sus características esenciales. Así mismo se hace constar que la cuenta de crédito se ha formalizado mediante póliza intervenida por el Notario. Las partidas de cargo y abono de la cuenta están pactadas en la póliza. Dada la correcta constitución de la hipoteca no es necesario aportar ningún otro documento. Finalmente, respecto del número de cuenta de crédito reflejado en la escritura es clara la concordancia, sin perjuicio de algún error material, de la fijada en la certificación del administrador único.

2. En cuanto a la cláusula cuarta apartado segundo, relativa al aumento de las responsabilidades de la escritura derivándolas de cualquier débito vencido y no satisfecho que el acreditado pueda tener con el Banco por cualquier título distinto a este contrato; se acepta la calificación del Registrador en cuanto al mismo, pero en ningún caso puede ocasionar la no inscripción de la hipoteca y del resto de los pactos con trascendencia real.

3. Respecto del plazo de liquidación de la cuenta y su prórroga, basta examinar la cláusula primera de la escritura para comprobar que tales extremos sí resultan. Así en el apartado de condiciones de liquidación se establecen los tipos de interés anual aplicables, señalando que los intereses se devengarán diariamente, liquidándose los días 14 de cada mes, con periodicidad mensual. En la misma cláusula se establece la fecha de vencimiento de la cuenta, 14 de mayo de 2014. El límite máximo del crédito se reducirá totalmente en dicha fecha. La modalidad de amortización será única al vencimiento. No cabe, por tanto prórroga, y además de existir habría de determinarse conforme al art. 153 Ley Hipotecaria.

4. Por lo que se refiere a la subsanación de la omisión del valor de tasación por acta, del contenido del art. 682. 2 de la Ley Enjuiciamiento Civil no se desprende que no quepa la posibilidad de subsanar la omisión de una escritura mediante acta notarial. El valor global de tasación de las fincas, que coincide con el límite de la cuenta de crédito garantizada, fue determinado en el apartado 4 de la cláusula tercera. En el acta el Notario hace constar que por olvido omitió el valor de tasación de cada una de las fincas, que es el coincidente con la responsabilidad que por principal se asigna a cada una de ellas. El art. 153 Reglamento Notarial permite la subsanación por el propio notario de errores materiales y omisiones que se deduzcan del contexto del documento. Las partes, conforme al habitual proceder del Banco fijaron un valor de tasación al tiempo de la escritura que se omitió constatar, siendo, ahora, mediante acta como se subsana dicha falta.

5. En cuanto a la denominación de la sociedad hipotecante, examinada la escritura se desprende un error material al transcribir la sigla final de la sociedad hipotecante. En la comparecencia figura como SA, así como en determinadas cláusulas de la escritura. Además en el acta notarial de subsanación el Notario autorizante hace constar que la hipotecante

fue una SA. Es por ello que no cabe duda alguna en la identificación de la sociedad.

6. Por último se presta toda conformidad para la no inscripción de las cláusulas meramente personales.

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Alfaro, don Jesús María Jiménez Jiménez, emitió el informe el 23 de Septiembre de 2004.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 12, 18, 104, 153 de la Ley Hipotecaria, 1256 y 1273 del Código Civil, 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 153 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 27 de Julio y 6 de Noviembre de 1999, 10 de Julio de 2001 y 12 de Septiembre de 2003.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar la inscripción de una escritura de hipoteca en garantía del saldo que resulte de una cuenta de crédito con afianzamiento solidario formalizada mediante póliza intervenida por el mismo Notario autorizante.

2. De la nota de calificación y por lo que respecta a la cláusula cuarta apartado segundo, por la que cabe incrementar las responsabilidades derivándolas de cualquier débito vencido y no satisfecho que el acreedor pueda tener por cualquier título distinto al del contrato, aunque constituye efectivamente una de las llamadas «hipotecas flotantes» no permitidas por nuestro Ordenamiento registral, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, dado que el interesado consiente en la supresión de esta última cláusula no procede hacer pronunciamiento expreso sobre tal extremo de la calificación.

3. Sin embargo, la afirmación del Registrador de considerar defecto el que no se expresen las partidas de abono y de cargo que han de ser asentadas en la cuenta de crédito, no resulta sostenible. La indeterminación del crédito garantizado que impide la admisión de las llamadas hipotecas flotantes debe ser una indeterminación absoluta, que deje en manos del acreedor la fijación de la obligación garantizada (en contra de lo dispuesto en el artículo 1256 Código Civil). Pero eso no ocurre en el presente caso dado que la obligación o crédito garantizado con hipoteca queda delimitado en sus elementos fundamentales como se desprende de la presente escritura, sin que a tales efectos sea precisa especificación alguna de partidas de cargo y abono o aportación de la póliza de la que resulta la obligación, puesto que la configuración y determinación de los aspectos esenciales de la obligación garantizada vienen determinadas en la propia escritura de hipoteca, como se desprende de la cláusula general primera. Así resulta de los señalados arts. 9, 12, 104, 153 de la Ley Hipotecaria, 1256 y 1273 del Código Civil, y de la reiterada doctrina de esta Dirección General, destacando, entre otras, las Resoluciones de 27 de Julio y 6 de Noviembre de 1999, 10 de Julio de 2001 y 12 de Septiembre de 2003. Conforme a las mismas, se precisa para la admisión de estas hipotecas: 1.-Determinación en sus líneas generales de las obligaciones a cargar o asegurar; 2.-No arbitrio del acreedor respecto de la inclusión de las partidas en cuenta; 3.-Y, finalmente, que se pacte el efecto novatorio de las obligaciones cargadas en cuenta, sin que se trate de una mera reunión contable. Pero es que precisamente, a diferencia de lo señalado por el Registrador, los requisitos expuestos concurren en el presente caso, dada la especificación de la obligación garantizada, la supresión de la cláusula que permitía al acreedor incluir cualesquiera otras deudas por distintos títulos, y el efecto novatorio de las partidas incluidas. Todo ello, sin que, además, sea necesario aportar documento alguno, dado que los elementos fundamentales de la obligación que resultan de la póliza figuran en la propia escritura de constitución de hipoteca.

4. Por lo que se refiere al plazo de liquidación de la cuenta y su prórroga, esto es, al defecto señalado bajo el apartado tercero, es necesario atender a lo dispuesto en la cláusula general primera que impide mantener este defecto. En dicha cláusula se fija la fecha de vencimiento de la cuenta de crédito, señalándose que «el límite máximo del crédito se reducirá totalmente en dicha fecha». A su vez, respecto de la modalidad de amortización se dispone que «será única al vencimiento». Debe, en definitiva, entenderse cumplida la previsión del art. 153 de la Ley Hipotecaria. Se fija la fecha de vencimiento sin prórroga alguna.

5. En cuanto a los defectos señalados bajo los apartados IV y VI, no se trata sino de contradicciones de escasa importancia cuya interpretación correcta resulta de la calificación conjunta del documento. Así sucede con el número de póliza y las siglas de la sociedad hipotecante. No existe propiamente discordancia entre el número que figura en la escritura y en la certificación del administrador, toda vez que de ésta resultan reproducidos si bien se omiten alguno de sus dígitos, referentes a códigos de la entidad y sucursal; pero del análisis conjunto de los documentos presentados claramente resulta que el número completo de la póliza es el 0095/4622/1570003973. Por otra parte, se aprecia de nuevo un mero error

material en las siglas de la entidad hipotecante en la cláusula de constitución de hipoteca. No obstante, del contenido de la escritura, y, en concreto, de lo señalado en la comparecencia, así como del acta de subsanación, del CIF de la sociedad, se desprende que esta no es sino una sociedad anónima. En definitiva, ambos defectos, no pueden ser sostenidos, ya que no hay faltas subsanables o insubsanables en sentido técnico sino meras erratas fácilmente interpretables en forma correcta a través de un contraste con otras cláusulas del título.

6. Respecto del valor de tasación de las fincas hipotecadas a efectos de subasta, en la escritura se fijó un solo valor global; y tal extremo fue subsanado exclusivamente por el Notario mediante acta en la que expresa que se omitió «por olvido asignar valor de tasación para la subasta a cada una de las tres fincas hipotecadas que es el coincidente con la responsabilidad por principal se les asigna a cada una de ellas, omisión que, en consecuencia, debe entenderse subsanado como sigue. En consecuencia, y en el sentido indicado, declaro subsanada la omisión padecida. Autorizo la presente acta que signo, firmo y rubrico».

En su calificación considera el Registrador que no cabe la posibilidad de subsanar la omisión del valor de tasación de las fincas por acta de subsanación, ya que el mismo habrá de ser determinado por las partes o interesados, conforme al artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 153 del Reglamento Notarial permite al Notario la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos. Esta subsanación puede afectar incluso a elementos relevantes del negocio de que se trate –como ocurre en el presente caso la fijación del valor de tasación de las tres fincas hipotecadas– cuando, pese a tal relevancia, pueda comprobarse con claridad meridiana que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al del contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado; asimismo, el Notario autorizante podrá tener en cuenta, además, los juicios por él formulados y los hechos por él percibidos en el momento del otorgamiento. En tales casos, la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales (cfr. Resolución de 12 de marzo de 1999).

En el presente caso, a la vista de los términos empleados en el acta de subsanación, debe concluirse que carece de la debida apoyatura documental y de base en el ámbito propio de los juicios del Notario o de los hechos por él presenciados para llevar a cabo la subsanación sin intervención de los otorgantes, conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial. Por ello, debe mantenerse este defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación en los extremos objeto del mismo, con excepción del defecto expresado en el fundamento de derecho V de dicha calificación.

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, a 23 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de La Rioja.

**16951** RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Well To Do, SL», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro (Madrid), a inmatricular una finca, vendida el 22 de diciembre de 2004.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Martín Trapero en nombre de «Well To Do,SL», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid), don Francisco Die Lamana, a inmatricular una finca.