

### III. Otras disposiciones

#### PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

*RESOLUCION de la Dirección General de Servicios por la que se hace público haberse dispuesto se cumpla en sus propios términos la sentencia que se cita.*

Excmos. Sres. De orden del excelentísimo señor Ministro Subsecretario se publica para general conocimiento y cumplimiento en sus propios términos el fallo de la sentencia dictada por la Sala Quinta del Tribunal Supremo en fecha 4 de julio de 1973, en el recurso contencioso-administrativo número 18.969, promovido por don Santiago Fuentes y Fernández de Retana, sobre reconocimiento de servicios a efectos especiales de trienios, en cuya parte dispositiva dice lo siguiente:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Santiago Fuentes y Fernández de Retana contra las resoluciones de la Presidencia del Gobierno de veintidós de diciembre de mil novecientos sesenta y nueve y once de febrero de mil novecientos setenta, que denegaron su pretensión de que se le computaran a todos los efectos, y especialmente al de trienios, los servicios que prestó en la Delegación de Industria de Madrid desde veintitrés de septiembre de mil novecientos treinta y nueve, debemos declarar y declaramos válidas y subsistentes tales resoluciones por ser conformes a derecho; sin costas.»

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE.

Madrid, 16 de octubre de 1973.—El Director general, Pedro García Pascual.

Excmos. Sres. ...

*RESOLUCION de la Dirección General de Servicios por la que se hace público haberse dispuesto se cumpla en sus propios términos la sentencia que se cita.*

Excmos. Sres.: De orden del excelentísimo señor Ministro Subsecretario se publica para general conocimiento y cumplimiento en sus propios términos el fallo de la sentencia dictada por la Sala Quinta del Tribunal Supremo en fecha 22 de junio de 1973, en el recurso contencioso-administrativo número 502.698, promovido por don Antonio Avila Ariza, sobre modificación de los trienios que viene percibiendo, en cuya parte dispositiva dice lo siguiente:

«Fallamos: Que, acogiendo la alegación de inadmisibilidad aducida por la Abogacía del Estado, debemos declarar y declaramos inadmisibles el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Antonio Avila Ariza contra resolución de la Presidencia del Gobierno de 25 de mayo de 1972, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto contra la de 7 de marzo anterior que desestimó su petición de que fueran modificados los trienios que viene percibiendo, señalando en la cuantía correspondiente los resultantes del tiempo que prestó servicios como Fiscal comarcal; todo ello sin imposición de costas.»

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE.

Madrid, 16 de octubre de 1973.—El Director general, Pedro García Pascual.

Excmos. Sres. ...

*RESOLUCION de la Dirección General de Servicios por la que se hace público haberse dispuesto se cumpla en sus propios términos la sentencia que se cita.*

Excmos. Sres.: De orden del excelentísimo señor Ministro Subsecretario se publica para general conocimiento y cumplimiento en sus propios términos el fallo de la sentencia dictada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo en fecha 2 de julio de 1973, en el recurso contencioso-administrativo número 301.117, promovido por el excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, sobre la procedencia de que las instalaciones pro-

veciadas por la Compañía Telefónica se efectuaran por canalizaciones subterráneas, en cuya parte dispositiva dice lo siguiente:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador don Manuel Antón Garrido y proseguido por el también Procurador don Angel Castelleiro Macein, ambos en nombre del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, contra resolución de la Delegación del Gobierno en la Compañía Telefónica Nacional de España, de 13 de enero de 1972, debemos declarar y declaramos que el expresado acto administrativo es conforme a derecho, en cuanto no obligó a la Compañía Telefónica a hacer la instalación subterránea de alambres y cables junto a la carretera nacional número 317, e igualmente desestimamos la demanda, en cuanto contiene la misma petición, de instalación subterránea referida a avenida Municipal, Cañada de la Feria, calle del Olivo, avenida de las Viñas y otras vías periféricas de Jerez de la Frontera, por haber consentido el Ayuntamiento el segundo acto dictado el mismo día 13 de enero de 1972, por la Delegación del Gobierno en la Compañía Telefónica; todo ello sin hacer especial imposición de las costas procesales.»

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE.

Madrid, 16 de octubre de 1973.—El Director general, Pedro García Pascual.

Excmos. Sres. ...

*RESOLUCION de la Dirección General de Servicios por la que se hace público haberse dispuesto se cumpla en sus propios términos la sentencia que se cita.*

Excmos. Sres.: De orden del excelentísimo señor Ministro Subsecretario se publica para general conocimiento y cumplimiento en sus propios términos el fallo de la sentencia dictada por la Sala Quinta del Tribunal Supremo en fecha 22 de junio de 1973, en el recurso contencioso-administrativo número 17.291, promovido por don Luis González Jiménez, don Manuel Laborde Prieto, don Antonio Rueda Vega y doña Isabel Vacas Romero, sobre cómputo y coeficiente aplicable a los trienios de los servicios prestados con anterioridad a su integración en el Cuerpo General Administrativo, en cuya parte dispositiva dice lo siguiente:

«Fallamos: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo promovido por los funcionarios del Cuerpo General Administrativo reseñados en el encabezamiento de esta sentencia contra la denegación presunta de las peticiones formuladas ante la Administración sobre cómputo y coeficiente aplicable a los trienios de los servicios prestados con anterioridad a su integración en el Cuerpo General Administrativo, modificando el que tienen reconocido, que, por no contrariar el ordenamiento jurídico establecido en la materia, declaramos válidos y subsistentes absolviendo a la Administración de la demanda y sus pretensiones; sin hacer expresa imposición de costas.»

Lo que comunico a VV. EE.

Dios guarde a VV. EE.

Madrid, 16 de octubre de 1973.—El Director general, Pedro García Pascual.

Excmos. Sres. ...

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

*RESOLUCION de la Dirección General de Registros y del Notariado por la que se confirma el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Méndez Prieto, en representación de «Viviendas de Renta Limitada, S. A.» (Virelsa), contra calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 9.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Méndez Prieto en representación de «Viviendas de Renta Limitada, S. A.» (Virelsa), contra la negativa del Registra-

dor de la Propiedad de Madrid número 9 a inscribir una escritura de división material de locales, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.

Resultando que la entidad comercial «Viviendas de Renta Limitada, S. A.» (Virelsa), promovió la construcción de 21 bloques de viviendas de protección oficial en la llamada «Ciudad de los Angeles», del término de Villaverde, hoy Madrid, que se constituyeron en régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública otorgada en Madrid el 17 de marzo de 1964, ante el Notario don Enrique Giménez-Arnau; que en reunión celebrada el 2 de septiembre de 1965, el Consejo de Administración de «Virelsa», acordó por unanimidad, con objeto de conseguir un mejor aprovechamiento, dividir los locales comerciales y sótanos de 21 bloques edificados, en cuatro nuevos locales, sin modificar la superficie total asignada a cada uno en el conjunto de cada bloque, ni el coeficiente de participación fijado en la escritura de parcelación horizontal; que expedida certificación del acuerdo se autorizó al Director Administrativo y Apoderado de la Empresa para comparecer ante el Notario y otorgar la correspondiente acta de protocolización; que el 9 de mayo de 1968 se autorizó por el Notario señor Giménez-Arnau el acta referida, y que mediante escritura otorgada el 9 de mayo de 1968 ante el mismo fedatario se procedió a la división material mencionada de sótanos y locales comerciales;

Resultando que presentada en el Registro copia de la anterior escritura junto con otros documentos complementarios, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción de la división material de los locales comerciales de los bloques 95 y 96 por el defecto insubsanable de aparecer inscritos a favor de «Isablo, S. A.», persona distinta de «Viviendas de Renta Limitada, S. A.» (Virelsa), la que los vendió a aquella Sociedad por escritura de 21 de febrero de 1967, y se inscribieron a favor de «Isablo, S. A.» el 29 de mayo de 1967;

Denegada la inscripción de la división material de los locales comerciales, por el defecto insubsanable de aparecer inscritos diferentes pisos de cada uno de los diecinueve bloques a favor de personas distintas de «Virelsa», y por lo cual de conformidad con el artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, se precisa además del consentimiento de «Virelsa», Sociedad propietaria de los diecinueve locales comerciales que se dividen, la aprobación de la Junta de Propietarios a la que incumbe la fijación de los nuevos cuotes de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5.º de dicha Ley. El acuerdo de la Junta ha de ser adoptado por unanimidad, y con la concurrencia de todos los propietarios de cada bloque, según previene la norma primera del artículo 16, observándose lo prevenido en dicha norma para los propietarios que, debidamente citados, no hubieron asistido a la Junta. Tal unanimidad la exigen también los artículos 3.º y 5.º de la referida Ley;

Aunque en los pisos vendidos por «Virelsa», no hubiera una segunda transmisión y todos los titulares registrales de los mismos fueren adquirentes directos de «Virelsa» y, por tanto, no sean terceros hipotecarios con respecto a esta Sociedad, lo que por innecesario no ha sido comprobado por el Registro, no pueden quedar perjudicados por el acuerdo de división material de los locales comerciales adoptado por el Consejo de Administración de «Virelsa», el 2 de septiembre de 1965, cuando esta Sociedad era la única propietaria de todos los pisos y locales comerciales de los 21 bloques, por no haber sido otorgada ni inscrita en aquella fecha la escritura de división material de cada uno de los locales comerciales en cuatro, y por el contrario se protocolizó la certificación del acuerdo y se otorgó la división por acta notarial y escritura de 9 de mayo de 1968, cuando ya habían sido inscritos a favor de otras personas diferentes pisos de cada uno de los bloques 92 a 112, para cuyos compradores, así como para los que inscribieron después del 9 de mayo de 1968, no existe más medio de publicidad que los asientos del Registro de la Propiedad, donde no constaba al ser inscrita la venta de los pisos, la división material en cuatro de cada uno de los locales comerciales de su respectivo bloque.

Resultando que don Joaquín Méndez Prieto, en representación de «Viviendas de Renta Limitada, S. A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que a su juicio, la escritura de 9 de mayo de 1968 es correcta y constituye el único título inscribible aunque necesite ser completada, a efectos del artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal, con el documento que acredite la conformidad de los propietarios, tal y como se hace en la certificación unida y protocolizada que no tiene que ser documento público según criterio de la doctrina más autorizada; que de no aceptar esta certificación, habría que exigir nuevo consentimiento a las Juntas de Copropietarios, lo que a todas luces es improcedente; que los actuales titulares inscritos de pisos en cualquiera de los bloques de que se trata no pueden ser considerados terceros ni supuestos perjudicados frente al acuerdo de 2 de septiembre de 1965 puesto que los documentos privados tienen el mismo valor que las escrituras públicas entre los que los hubiesen suscrito y sus causahabientes y los actuales propietarios de los pisos que integran los bloques o viviendas son causahabientes de la entidad constructora; que es indiscutible que la Junta de Copropietarios en el Régimen de Propiedad Horizontal representa a la propiedad titulada del inmueble dividido y sus acuerdos, le-

gítimamente adoptados vinculan a todos, de presente y de futuro; que sostener lo contrario equivale a dar pie para la comisión de todos los abusos y arbitrariedades por parte de cualquier propietario en perjuicio evidente de la Comunidad y de la convivencia, y que nada hay que oponer en cuanto a la denegación que se hace respecto a los locales de los bloques 95 y 96, siempre que los defectos se consideren subsanados por las razones alegadas;

Resultando que el Registrador informó que no ha considerado nulo inscribible la certificación del acta de la reunión de 2 de septiembre de 1965 y que tampoco se la puede considerar como documento privado complementario; que el exigir nuevo consentimiento de la Junta de Propietarios de cada uno de los 21 bloques, no quiere decir que haya de ser simultáneo a la escritura de división material de 9 de mayo de 1968 sino que se puede prestar posteriormente ratificando lo hecho en dicha escritura; que no considera terceros hipotecarios a los actuales titulares inscritos de los pisos de los 21 bloques, pues precisamente en la nota se dice que aunque no hubiera una segunda transmisión y todos los titulares registrales de los pisos fuesen adquirentes directos de «Virelsa», no pueden quedar perjudicados por el acuerdo de división material adoptado el 2 de septiembre de 1965, que es evidente, y así lo reconoce el recurrente, que la Ley de 21 de julio de 1960 exige el consentimiento unánime de todos los propietarios de pisos de cada uno de los 21 bloques para llevar a efecto la división material acordada; que nadie duda de la validez de los documentos señalados por el recurrente, pero al haber sido otorgada la escritura de división material casi tres años después del acuerdo de 1965, éste no puede perjudicar a quienes posteriormente al mismo adquirieron e inscribieron sus pisos sin que, ni en el Registro figure, ni en sus escrituras conste el acuerdo de la división material de los locales comerciales de los respectivos bloques, por lo que no pudiendo prestar su consentimiento al mismo, éste ciertamente es lamentable como indica el recurrente, que al amparo del rigor de la Ley que exige la unanimidad de todos los dueños de cada casa para dividir materialmente un piso o local, se cometan abusos impidiendo modificaciones lógicas y sensatas que a nadie perjudican puesto que no se altera la superficie ni el coeficiente, pero mientras no sea modificada la Ley, el Registrador ha de exigir su estricto cumplimiento, y que por lo que se refiere a los bloques 95 y 96, no sólo se requiere el consentimiento de «Isablo, Sociedad Anónima», que los adquirió e inscribió a su favor el 29 de mayo de 1967 sino también el de los diferentes titulares a quienes vendió varios pisos que no inscribieron a su nombre;

Resultando que el Notario autorizante del instrumento informó que para situar adecuadamente el problema planteado hay que partir del análisis de la Ley de la Propiedad Horizontal que ha sido cumplimentado desbordada en la práctica por la evolución de las soluciones dadas a problemas de la vivienda que tiende a la desaparición del sistema de arrendamiento por un lado y por otro a la planificación de grandes urbanizaciones en que a más de la comunidad única con calles, zonas verdes, instalaciones comunes al conjunto, etc., existen otras comunidades, derivadas más limitadas como bloques, etc., también con elementos comunes vinculados a las mismas; que el Registrador puede decir que cuando existe una norma legal, es la obligación de cumplirla, pero parece lógico que cuando se da ante un proceso agudo de evolución de situaciones sociales proceda una interpretación espiritualista de las normas que, sin quebrantar de modo terminante la letra de la Ley, haya a resolver los problemas en vez de crearlos; que la Ley, sólo en su artículo 18, regla 1.ª habla de unanimidad para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos, y si un local se divide en varios sin que haya alteración en los elementos comunes ni cambio en la cuota de participación no se alteran las reglas del título constitutivo ni se modifican los Estatutos, por lo que, a su entender, el principio de unanimidad no es aplicable al caso planteado; que confirma este criterio el artículo 8.º referente a un supuesto especial no comprendido en el artículo 16 ni en el 5.º, que acaso pueda decirse que tal interpretación es espiritualista, pero semejante criterio resulta de varias recientes resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que aun suponiendo que la argumentación expuesta careciera de base es la cierta que en el orden puramente civil se ha cumplido el principio de unanimidad por lo que no ofrece duda que civilmente, el acuerdo de la Comunidad propietaria tiene plena validez jurídica; que se dirá que el acuerdo de «Virelsa» llegó al Registro mucho más tarde, cuando ya habían inscrito a su nombre terceras personas adquirentes de pisos, pero esto se debe a que se entendió no era menester registrar el citado acuerdo hasta que se vendieran los locales divididos; que la inscripción que se pretende no origina ningún asiento contradictorio puesto que se refiere a unos locales que no están inscritos a nombre de terceras personas, sino que continúan registrados a favor de la constructora; que tampoco se produce alteración en la copropiedad sobre elementos comunes ni sobre la cuota de ningún local perteneciente a terceros, que por lo de ello la intervención de los que podrían llamarse terceros ciertos carece de toda «ratio legis» y de toda razón lógica; que los compradores de pisos al realizar su adquisición carecían de personalidad hipotecaria, ni tienen la condición de terceros del

artículo 34 de la Ley Hipotecaria y si pretendieran impugnar la división realizada, que no les afecta, estaríamos ante un caso claro de abuso de derecho; que si la división de los locales cuya inscripción se pretende no llega a realizarse se producirá inevitablemente una discordancia entre el Registro y la realidad con perjuicio general y sin beneficios para nadie, y que la práctica del asiento que se pretende no origina ninguna clase de responsabilidad, ni reglamentaria ni civil para el funcionario calificador;

Resultando que el Presidente de la Audiencia, teniendo en cuenta razonamientos de todos los interesados en el recurso, declaró bien denegada la inscripción de la división material de los locales comerciales 95 y 98 por el defecto insubsanable de aparecer inscritos a favor de «Isablo, S. A.», confirmado parcialmente la nota del Registrador pero no por el defecto insubsanable señalado sino por el subsanable de falta de aprobación de la división de locales mercantiles por la Junta de Propietarios del inmueble y la fijación de cuotas de participación para los titulares de la propiedad de los locales divididos, para cuya aprobación no es necesaria la unanimidad de los copropietarios sino el simple voto de la mayoría, de conformidad con el apartado 2.º del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, debiendo, en consecuencia, tomarse anotación preventiva de los documentos presentados, a los efectos oportunos;

Resultando que tanto el recurrente como el funcionario calificador se alzaron de la decisión presidencial en lo que discrepaba de sus criterios, insistiendo en los razonamientos anteriormente expuestos;

Vistos los artículos 396 y 1.255 del Código Civil, 1.º, 8.º y 17 de la Ley Hipotecaria; la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y las sentencias de 10 de mayo de 1965 y 16 de mayo de 1967;

Considerando que este expediente plantea la cuestión de si es inscribible una escritura de división material de locales de negocio acompañada de un acta notarial en la que se protocoliza una certificación del Consejo de Administración de la Sociedad entonces propietaria única de la totalidad del edificio, que transcribe el acuerdo de consentir con arreglo al artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal, el que se dividan los mencionados locales, cuando al presentarse ambos documentos en el Registro aparecen inscritos varios pisos del mismo inmueble a nombre de otros propietarios;

Considerando que la posibilidad de dividir los locales comerciales en otros más reducidos e independientes aparece regulada en el artículo 8.º de la Ley que exige la aprobación de la Junta de Propietarios para que pueda tener lugar y sin que baste el solo consentimiento de los titulares afectados, pues tales actos no son totalmente ajenos a la colectividad, sino que como subrayó la Comisión redactora del proyecto legal, las divisiones de locales, aparte de que pueden significar alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales, alteran las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas contributivas a la colectividad;

Considerando que de conformidad con lo antes expuesto existe una armonía entre el requisito exigido en el mencionado artículo 8.º de la Ley y lo establecido entre otros en los artículos 5.º-2.º, 7.º, 10, 14 y sobre todo, 15-1.º y 16, pues si no fuera necesario el consentimiento de la Junta de Propietarios para la división de locales, podría aumentarse a través de esta operación el número de aquéllos, con lo que resultaría alterado el «quorum» necesario para la convocatoria de Junta, para la validez de los acuerdos o el ejercicio de los correspondientes derechos, en perjuicio de los restantes copropietarios;

Considerando que en el caso concreto de este expediente, de la lectura del documento calificado aparece que la inscripción de las operaciones realizadas se fundamenta en el hecho de que la división material fue acordada por el entonces propietario único que, por tanto, al reunir el total dominio del inmueble podía autorizar tal división, pero dado que al presentar los documentos en el Registro resultan inscritos algunos o la totalidad de los pisos de los edificios a que pertenecen los locales divididos a nombre de terceras personas, surge un obstáculo derivado de los propios libros registrales que impiden pueda ser tenido en cuenta la certificación expedida por la Sociedad vendedora en fecha anterior a aquellas inscripciones, por las que como única propietaria de los inmuebles autorizaba la división de los locales, ya que en base a los principios hipotecarios de exactitud del Registro y prioridad no pueden desconocerse los derechos de las personas que inscribieron sus títulos con precedencia al de la Sociedad recurrente.

Esta Dirección General ha acordado, con revocación parcial del auto apelado, confirmar en todos sus extremos la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 22 de octubre de 1973.—El Director general, José Poveda Murcia.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

**RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Juan López de Lemus, en representación de las Compañías mercantiles «Organización Financiera, S. A.» y «General de Financiaciones, S. A.», contra calificaciones del Registrador de la Propiedad del Puerto de Santa María.**

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Juan López de Lemus, en representación de las Compañías mercantiles «Organización Financiera, Sociedad Anónima», y «General de Financiaciones, S. A.», contra calificaciones del Registrador de la Propiedad del Puerto de Santa María, pendiente en este Centro en virtud de apelación del funcionario calificador;

Resultando que por escrituras otorgadas ante el Notario del Puerto de Santa María don Vicente Piñero Carrión el 9 de diciembre de 1971, don José Luis González Obregón constituyó hipoteca voluntaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley, sobre varias fincas de su propiedad que se describían, en garantía del cobro a su vencimiento de diferentes letras de cambio que igualmente se relacionaban, en favor de las financieras indicadas; que en la cláusula 6.ª de las escrituras se dice que «A efectos de la acción hipotecaria, se señala como vencimiento el de las letras de cambio reseñadas. De este modo, cada tenedor podrá ejercitar la acción hipotecaria con arreglo al artículo 155, párrafo 2.º, de la Ley hipotecaria, por el importe de la letra y suma adicional correspondiente por gastos y costas.— 1) Vencimiento anticipado: Los tenedores de las cambiales reseñadas podrán ejercitar la acción hipotecaria antes de los expresados términos por estipularse expresamente que quedará vencida la hipoteca en cualquiera de los casos siguientes: a) Si una de las cambiales no fuera satisfecha a su vencimiento y protestada por falta de pago, lo cual dará lugar al vencimiento anticipado de las demás; b) Si el hipotecante no asegurase contra incendios o destrucción el inmueble hipotecado y por un valor no inferior a la suma garantizada; c) Si la finca hipotecada sufriera en cualquier momento, y por cualquier causa, menoscabo o depreciación que llegase a alcanzar un 30 por 100 del valor que se le atribuye en esta escritura, según informe del Perito que designen los tenedores, y el deudor no aumentase la garantía a satisfacción de los mismos, en el término que estos señalen; d) Si el hipotecante o cualquier adquirente de la finca hipotecada dejase de pagar puntualmente alguno de los impuestos que la grava, o el seguro de incendios, en su caso, o incumpliere los deberes de conservación; e) Por infringir el hipotecante cualquiera de las estipulaciones pactadas en la presente escritura.— 2) Serán inmediatamente exigibles las obligaciones si sobre la finca resultase carga o gravamen no declarado en esta escritura, en cuyo caso se considerará también vencida la hipoteca.»; y que los apartados 1 y 2 de la cláusula 8.ª dicen lo siguiente: «1) Los tenedores de las cambiales garantizadas podrán utilizar el procedimiento regulado en los artículos 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria.— 2) De acuerdo con lo establecido en el artículo 155, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, podrá procederse a la ejecución aislada o parcial de la hipoteca por razón de las cambiales que hayan ido a la ejecución, subsistiendo la hipoteca respecto de las demás y con sujeción a lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.»;

Resultando que presentadas en el Registro primeras copias de las mencionadas escrituras, fueron calificadas por el titular de la oficina con notas del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del título que precede por el defecto que se estima insubsanable, de no aparecer admitida y regulada en nuestro Derecho la llamada hipoteca cambiaria, por cuanto las letras de cambio son títulos de naturaleza diferente a las obligaciones endosables a que se contrae el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, y no reunir los requisitos exigidos imperativamente por dicho precepto y el artículo 247 de su Reglamento, entre los cuales se destaca la necesidad de que, siendo talonarios tengan doble matriz, una de las cuales habrá de quedar depositada en este Registro de la Propiedad. En todo caso, subsidiariamente y con independencia de la razón básica y general anterior, se estimarían denegables los pactos contenidos en las estipulaciones sexta, en cuanto regula vencimientos anticipados, y novena, en sus apartados primero y segundo, por ser contrarios a las normas mercantiles y procesales que regulan tales materias. Además se hace constar a los efectos oportunos que naturalmente ha de devolverse a este Registro e inscribirse previamente la escritura de agrupación y declaración de obra nueva, que figura presentada y retirada bajo el número 825, al folio 168 del tomo 58 del Diario, con fecha 10 de diciembre último, cuyo asiento está en la actualidad vigente.»;

Resultando que el nombrado Procurador, en la representación que ostentaba, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones y alegó: Que la Ley Hipotecaria de 1861 no dio cabida a las hipotecas por títulos transmisibles mediante endoso, pero más tarde, para atender a las necesidades del comercio, la de 1869 cambió de criterio y reguló este tipo de hipotecas, que completó la Ley de 1909; que a pesar de las diferencias existentes entre las letras de cambio y los títulos obligaciones endosables, es opinión de la mayoría de los tratadistas que la hipoteca de aquéllas debe comprenderse en la regulación que establecen los artículos 150, 154 y 156 de la