

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

3225

RESOLUCIÓN de 18 de diciembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Federico Barba Sopena, en nombre de doña Teresa Tomasa Preñanosa y don Ramón Tomasa Gubianes, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palamós a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca en garantía de pago de letras de cambio, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Federico Barba Sopena, en nombre de doña Teresa Tomasa Preñanosa y don Ramón Tomasa Gubianes, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palamós a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca en garantía de pago de letras de cambio, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 19 de enero de 1993 ante don José Francisco Cueco Mascarós, Notario de Barcelona, se otorgó escritura pública de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca en garantía del pago de letras de cambio entre doña Teresa Tomasa Preñanosa, como acreedora, y la entidad mercantil «Teorva, Sociedad Limitada», como deudora.

El día 26 de enero de 1993, ante el mismo Notario, se otorgó escritura pública de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca en garantía de pago de letras de cambio, entre don Ramón Tomasa Gubianes, como acreedor, y la entidad mercantil antes citada, como deudora.

II

Presentadas las dos escrituras anteriormente referidas, en el Registro de la Propiedad de Palamós fueron calificadas con notas, de idéntico contenido literal, de fechas 17 de abril de 1993, la primera, y 21 de abril de 1993, la segunda, firmadas ambas por el Registrador don Manuel Ballesteros Alonso: «Presentado de nuevo el precedente documento, junto con una instancia suscrita por don Jaime Mas, con fecha 16 de abril de 1993, y un acta de reelección de Administradora única autorizada por el Notario de Barcelona don José Francisco Cueco Mascarós, el 19 de enero de 1993, se suspende su inscripción y en su lugar se toma anotación preventiva de suspensión, por el término de sesenta días, sobre la finca descrita bajo letra c), única radicante en este distrito hipotecario, en el tomo 2.796 del archivo, libro 317 de Calonge, folio 163, finca 5.620, anotación letra A, por los siguientes defectos: 1. No resultar del documento, que se hayan hecho constar en las letras de cambio garantizadas, los datos de la fecha y el Notario autorizante de la escritura de constitución de hipoteca (artículo 154.2 de la Ley Hipotecaria). 2. No acompañarse las letras de cambio garantizadas, a fin de que se puedan hacer constar en ellas los datos de inscripción de la hipoteca (artículo 154.3 de la Ley Hipotecaria). 3. No especificarse en el momento de distribuir la responsabilidad entre las fincas

hipotecadas, cuales son las letras que concretamente quedan garantizadas para cada una de las fincas (principio de Especialidad, artículos 155 y 156 de la Ley Hipotecaria). 4. Fijarse una cifra de responsabilidad máxima y única para garantizar los intereses de demora sin determinar qué cantidad dentro de aquélla corresponde a cada una de las letras de cambio garantizadas (principio de Especialidad, artículos 154 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Con independencia de lo anterior no pueden acceder al Registro las siguientes estipulaciones: A. De la estipulación segunda: Los números 3 y 4; los números 2, 3, 4 y 5 de la letra B del número 5; el número 6 y la estipulación cuarta. En todos los casos por carecer de trascendencia real. B. El pacto de procedimiento ejecutivo extrajudicial por no ser aplicable a la hipoteca cambiaria (artículo 1.565 de la Ley Hipotecaria) y los pactos con él conexos, como el de la letra c) del número 7 de la estipulación primera. C. La estipulación tercera, por afectar a materia objeto de regulación imperativa y que, en todo caso, habrá de ser objeto de calificación en otro momento. Los defectos señalados en las letras A, B y C afectan sólo a las estipulaciones a que se refieren. Son insubsanables. Los defectos señalados bajo los cinco primeros números son subsanables y afectan a la inscripción de la totalidad del documento. Contra esta calificación se podrá interponer recurso ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, y en ulterior instancia ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.»

III

El Procurador de los Tribunales don Federico Barba Sopena, en nombre de doña Teresa Tomasa Preñanosa y don Ramón Tomasa Gubianes, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que las citadas escrituras se presentaron ante los Registros de la Propiedad números 1 y 3 de Tarrasa, a efectos de inscripción de los gravámenes afectantes a las fincas de dichas demarcaciones registrales, siendo inscritas las escrituras, según se puede ver en las notas de inscripción puestas al final de las propias escrituras. 2.º Que considerando que la calificación no es ajustada a Derecho, se base el recurso en las siguientes consideraciones: A. Que la llamada hipoteca cambiaria que, aunque no está regulada en la legislación española, ha encontrado su base en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria. El hecho de que dicha norma no es claramente ajustable a la letra de cambio y la necesidad del tráfico jurídico están propiciando la construcción doctrinal de este tipo de hipotecas a través de los Notarios, Registradores y Dirección General, y hay que citar las Resoluciones de 16 de junio de 1936 y de 25 y de 26 de octubre de 1973. B. Que en orden a la constitución de la hipoteca cambiaria, el artículo 154 de la Ley Hipotecaria nos da suficiente base para aplicarlo por analogía, y así lo ha determinado expresamente la Resolución de 31 de octubre de 1978. Este requisito expresado en la citada Resolución de determinar e individualizar las cambiales queda cumplido en la escritura calificada, en los exponendos II y siguientes, cuando se hace el detalle de las letras de cambio garantizadas con hipoteca. C. Que el requisito establecido en el párrafo segundo del artículo 154 de la Ley Hipotecaria es imposible de cumplir, como determina la Resolución de 26 de octubre de 1973 en el supuesto de hipoteca cambiaria, dadas las especiales características que reúne la circulación de la letra de cambio y hay que entender, como señala la citada Resolución, que se cumple el requisito, en virtud de interpretación analógica si se reseñan en la escritura de constitución los datos y circunstancias que vengán a individualizar e identificar las cambiales. D. Que en cuanto al defecto número 3, se sostiene una opinión contraria

a la del Registrador, puesto que los artículos 155 y 156 de la Ley Hipotecaria se limitan a regular las consecuencias que se han de derivar en el supuesto de que se ejecuten uno o varios títulos, pero no todos de los contenidos en la emisión garantizada. Que no se puede trasladar el principio de responsabilidad a las letras de cambio, puesto que la emisión de éstas es materia que cae de lleno en la esfera de la autonomía de la voluntad de las partes. Que, como se hace constar en la escritura calificada, se entregan 11.000.000 de pesetas que constituyen el principal de la deuda y se pacta que será devuelto en treinta plazos y se considera que es indiferente que el pago de la misma se efectúe en numerario o pesetas ordinarias o contra la presentación de las cambiales en las que se instrumenta la forma de pago, y nunca se ha exigido que cuando se pacta que la devolución de un préstamo se efectúe en plazos previamente concertados, como ocurre en casi todos los préstamos con garantía hipotecaria que se autorizan, que las cantidades que queden aplazadas a satisfacerse en día determinado coincidan con la responsabilidad hipotecaria asignada a cada finca hipotecada. Que el defecto ha sido resuelto por las Resoluciones de 18 de octubre de 1979 y 22 de marzo de 1988. E. Que en cuanto al defecto número 4 de la nota, cabe alegar, además de todo lo señalado anteriormente respecto de la inaplicabilidad a la letra de cambio del principio de especialidad, que la mora no es más que el retraso en el cumplimiento de la obligación y no puede haber retraso en tal cumplimiento en el momento de la emisión de la letra de cambio, luego nunca puede recoger la cambial en la que se instrumenta el pago de una deuda dineraria los posibles intereses de demora de una obligación a cuyo cumplimiento no está compelido el deudor hasta el día de su vencimiento y máxime si tenemos en cuenta que las obligaciones se contraen pensando en su cumplimiento normal. F. Que, por último, las razones expuestas son aplicables respecto al punto 5.º de la nota de calificación y máxime, teniendo en cuenta que la responsabilidad que a cada finca le corresponde, por los posibles gastos derivados de la ejecución hipotecaria deben determinarse en la escritura de constitución y posteriormente en el Registro de la Propiedad, pero nunca en la cambial garantizada, pues los gastos a que alude la nota recurrida no se sabe si se producirán. Que en relación con las estipulaciones a que se refieren los puntos señalados con las letras A, B y C de la calificación mencionada se manifiesta la conformidad con la no inscripción de las mismas.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que como aclaración previa hay que señalar que el escrito del recurso se inicia con tres apartados en los que se recuerdan hechos obvios que no se han discutido en la nota de calificación. Que, en cuanto a los defectos señalados en la nota de calificación hay que decir: 1.º Defecto primero. Que posteriormente a la fecha de calificación recurrida se han añadido a las escrituras calificadas sendas notas (sin fecha) en las que el Notario autorizante hace constar que en las escrituras matrices respectivas figuran determinadas diligencias; ahora bien, no procede ahora calificar si esta nota, que con posterioridad a la nota recurrida se ha añadido, cumple con las exigencias que se derivan de la doctrina de la Dirección General; ello procederá cuando se presente nuevamente la escritura para su inscripción acompañada de dicha nota. No puede dejarse señalar lo impreciso que resulta la redacción que se ha hecho constar al dorso de las letras, de la que no resulta con claridad que la letra en cuestión haya sido garantizada con una hipoteca, sino sólo que la letra es una de las relacionadas en determinada escritura de «préstamo hipotecario»; que tampoco procede que dicha nota sea ahora tenida en cuenta para resolver el recurso gubernativo, según el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y la reiterada doctrina de la Dirección General. Que del escrito del recurso parece que el recurrente se conforma con el primer defecto de la calificación y, por consiguiente, no lo recurre, y da por subsanado el defecto con la diligencia que el motivo ha hecho constar al dorso de las letras. En cualquier caso, por si se estimase que ha habido recurso en cuanto a este defecto, hay que señalar que la necesidad de que en el dorso de las letras se haya hecho constar por el Notario que se ha constituido una hipoteca en garantía de las cambiales, resulta del último párrafo del artículo 154 de la Ley Hipotecaria, así como de las Resoluciones de 26 de octubre de 1973, y no es objeto de discusión alguna por la doctrina, ni ha habido dudas al respecto en la jurisprudencia. 2.º Defecto segundo. Que sobre este defecto nada se dice en el escrito del recurrente, pero de lo que no queda duda es de que no ha sido subsanado. La hipoteca cambiaria, aunque no está regulada en nuestro ordenamiento, no está prohibida por él, de manera que en base al principio de libertad de contratación y el artículo 105 de la Ley Hipotecaria hay que estimarlo; así lo ha reconocido la Resolución de 26 de octubre de 1973. Que esa carencia de regulación legal

explícita debe ser suplida mediante la aplicación del conjunto del ordenamiento jurídico, en la que tiene un papel especial la analogía. Que no hay duda que el precepto fundamental a tal efecto es el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, pues, quizá, el título más importante transmisible por endoso sea la letra de cambio. Que lo que nunca se ha resuelto por la Dirección General es si el Registrador debe también hacer constar en cada una de las letras los datos de inscripción que el artículo 154.3 de la Ley Hipotecaria indica. En defensa de que las letras sean presentadas al Registrador que debe inscribir la hipoteca, cabe alegar: a) Que así lo establece el artículo 154.3 de la Ley Hipotecaria; b) Que es indudable que los datos de inscripción debe hacerlos constar el Registrador, por la elemental cuestión que él sólo los conoce; c) Que la exigencia es coherente con los principios de nuestro sistema hipotecario y especialmente con el de carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (artículo 1.875 del Código Civil); d) Que es una exigencia de seguridad jurídica (artículo 9.3 de la Constitución Española); e) Que el hecho de que la necesidad de esa presentación interrumpe u obstaculiza o hace más lenta la circulación de las letras que se quieren garantizar con hipoteca, no debe ser obstáculo para exigir el cumplimiento de algo que viene impuesto por la ley y por los principios jurídicos más elementales; f) Que, de todos modos, la presentación de las letras al Registrador para que pueda proceder a la inscripción de una hipoteca cambiaria vendría impuesta por el principio general de calificación. 3.º Defecto tercero. Que en el escrito del recurso se incurre en una notoria confusión entre la obligación causal y la obligación propiamente cambiaria, que es distinta de la subyacente, que se fundamenta sólo y exclusivamente en la propia letra de cambio y no en la primitiva relación subyacente. Que, por ello, es importante que en las hipotecas que se constituyen en garantía de letras de cambio esté perfectamente claro si lo que se quiere garantizar es esas letras o la obligación subyacente que dio lugar a ellas. Si ocurre lo primero se está ante una hipoteca cambiaria que se registrará por las normas de los artículos 154 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en lo que sea aplicable, y quedará inscrita en favor de los que en cada momento sean legítimos tenedores de las letras de cambio. Si lo segundo se está ante una hipoteca ordinaria, y la hipoteca se inscribirá en favor de una persona concreta y determinada. La necesidad de que quede ese extremo claro se pone de manifiesto en la Resolución de 14 de octubre de 1986 y ciertamente que en las escrituras calificadas está claro que se quisieron constituir hipotecas cambiarias. Que una de las características de la obligación cambiaria es que es autónoma para cada letra de cambio. Cuando se entregan varias letras de cambio, aunque la obligación subyacente sea única, se crean tantas obligaciones cambiarias como letras de cambio, y cuando se constituye una hipoteca en garantía de una pluralidad de letras de cambio se está constituyendo una hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones. Esta posibilidad ha sido discutida por la doctrina y la ha reconocido la Resolución de 31 de octubre de 1978. Que en el caso de las escrituras calificadas hay que alegar los siguientes razonamientos: a) En una hipoteca cambiaria, las fincas no responden del cumplimiento de una obligación, sino del cumplimiento de una pluralidad de obligaciones (distintas), y es importante saber no sólo qué posición del valor de la finca queda afecto a la responsabilidad hipotecaria, sino también cuáles son las concretas obligaciones cambiarias garantizadas por cada una de las fincas; b) Que el principio de especialidad exige: 1. Que esté determinada la obligación que cada hipoteca garantiza; 2. Que esté determinada la finca que responde de cada obligación garantizada, cuando sean varias; 3. Que esté determinado el acreedor hipotecario de la hipoteca que grava cada finca. c) Que la Dirección General de los Registros y del Notariado no ha abordado ni resuelto el tema suscitado por la nota de calificación; d) Que el admitir que en una hipoteca cambiaria en garantía de varias letras y sobre varias fincas no se determina de qué letras responde cada finca, produce consecuencias negativas. Que si no se ha determinado qué letras corresponderán a cada finca, como ocurre en la escritura calificada, entonces se producirán las cancelaciones en grave contradicción con los principios del sistema, pues se cancela una hipoteca que está constituida en garantía de varias letras de cambio por el pago no de todas las letras, sino de sólo alguna de ellas, con el consentimiento de uno sólo de los acreedores, cuando está constituida a favor de varios. e) Que la postura de la nota de calificación de exigir que se determinen las letras que a cada finca corresponden es sostenida por varios autores, señalando determinadas consecuencias prácticas negativas por la no concreción antes dicha; f) Que nada se opone a la exigencia de la nota la previsión del artículo 155 de la Ley Hipotecaria de que cuando se ejerce la acción hipotecaria para el pago de alguno de los títulos y exista otro con igual derecho a los que sean base de la ejecución quedarán subsistentes las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos. Que esa previsión es paralela a la del artículo 227 del Reglamento Hipotecario. 4.º De-

fecto cuarto. Que la obligación de satisfacer los intereses de demora es indeterminada en cuanto a su existencia y a su cuantía. Estos intereses pueden garantizarse con hipoteca, pero la que se constituya para cubrirlos será necesariamente una hipoteca de seguridad y de las denominadas de máximo (así lo reconoce la Resolución de 29 de octubre de 1984). Lógicamente las hipotecas de seguridad que se constituyan para garantizar los respectivos intereses de demora deben concretar cuál es la cifra particular que a los intereses de demora de cada letra le corresponden. Cada acreedor cambiario sabrá contra qué finca debe dirigirse y hasta qué cantidad responde por los conceptos de intereses de demora y de costas y gastos. 5.º Defecto quinto. Que en cuanto a este defecto hay que reiterar lo dicho en lo referente al anterior. Que en cuanto a las estipulaciones a que se refieren las letras A, B y C de la nota de calificación, han sido aceptadas por el recurrente y no debe entenderse interpuesto el recurso contra ellas. Que, por último, en lo referente a la inscripción de la escritura calificada en otros Registros, hay que decir que la calificación la ejerce cada Registrador bajo su responsabilidad y con independencia (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

V

El Notario autorizante del documento informó: Que en las escrituras autorizadas, no siendo posible aplicar literalmente los artículos 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, sí que se han cumplido todos los requisitos exigidos por la jurisprudencia registral, como lo siguiente: a) Se reseñan los datos que individualizan e identifican la hipoteca (Resoluciones de 26 de octubre de 1973 y 31 de octubre de 1978); b) Queda garantizada la deuda en cuanto a los sujetos titulares, la cantidad y el vencimiento (Resolución de 23 de marzo de 1978); c) Que se individualiza y se determina cada una de las letras de cambio, con su serie y número, librador y librado, el vencimiento y su importa (Resolución de 17 de junio de 1988). Que todas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado han sido cumplidas en las escrituras autorizadas. Que se adhiere al recurso interpuesto en todos sus términos.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador, fundándose en las alegaciones que éste hace en su informe.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió en un escrito redactado por el Notario autorizante de la escritura, en el que se alega: 1.º Que la realidad social demanda soluciones jurídicas y el derecho no puede ser insuficiente, ni sus instrumentos u órganos de aplicación dificultar soluciones que respeten formulaciones dogmáticas que obstaculicen el desarrollo jurídico. 2.º Que la doctrina emanada de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado constituye una auténtica fuente del derecho en el supuesto concreto de la hipoteca cambiaria. 3.º Que de las dos escrituras autorizadas se puede deducir que se trata de un contrato de préstamo o mutuo, con entrega del importe del mismo, lo que provoca una deuda dineraria con obligación del deudor de restituir el importe del mismo préstamo. Esto se denomina por la doctrina hipotecaria de tráfico. Que dado que el artículo 1.112 del Código Civil permite la cesión de los créditos y de la propia naturaleza y regulación de la letra de cambio, que tanto el crédito garantizado con hipoteca como la letra de cambio que sirve como soporte o de instrumento o medio de prueba o pago a la obligación garantizada con hipoteca son perfectamente transmisibles a terceros, sin que haya obstáculo legal que impida la libre circulación de ambos. Que el hecho que puedan resultar en el momento del vencimiento del préstamo varios tenedores de la letra de cambio, no constituye ningún obstáculo a la constitución de la hipoteca cambiaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9, 12, 119, 120, 124, 154, 155 y 156 de la Ley Hipotecaria, 221 y 247 del Reglamento Hipotecario y 1, 2 y 36 de la Ley Cambiaria y del Cheque, y las Resoluciones de este centro directivo de

26 de octubre de 1973, 31 de octubre de 1978, 18 de octubre de 1979, 23 de octubre de 1981 y 15 de enero de 1991;

1. El primero de los defectos de la nota que se recurre entiende impropio la inscripción de la hipoteca cambiaria por no resultar del documento que se hayan hecho constar en las letras de cambio garantizadas los datos de la fecha y el Notario autorizante de la escritura de constitución de hipoteca. Efectivamente, es éste un requisito que, impuesto por el artículo 154, último párrafo, de la Ley Hipotecaria respecto de las hipotecas en él reguladas, se ha entendido aplicable por vía de analogía, para suplir su falta de regulación legal, al supuesto particular de las hipotecas cambiarias con objeto de lograr (mediante la constancia sucinta en cada una de las letras de cambio, de los datos de constitución de la hipoteca) que la identificación sea completa y que quede formalmente conectada con el Registro. En el presente recurso tal requisito no aparecía cumplimentado al tiempo de presentar la escritura a calificación según se desprende de las manifestaciones que al respecto hace el Registrador en su informe, no refutadas ni contradichas por el apelante, así como del propio hecho de que la diligencia que a propósito de tales datos figura al pie de la escritura aparece sin datar y extendida materialmente en folio incorporado posterior a aquel en que consta extendida la nota de calificación recurrida, por lo que su existencia no ha de ser tomada en consideración —en cuanto a su posible eficacia obstativa a la existencia del defecto examinado o subsanatoria del mismo— a los efectos del presente recurso (vid. artículo 117 del Reglamento Hipotecario).

2. El segundo defecto de la nota rechaza la inscripción de la hipoteca por no acompañarse las letras de cambio garantizadas, a fin de que se puedan hacer constar en ellas los datos de inscripción de la hipoteca. La constancia de tales datos en las letras es una exigencia del artículo 154.3 de la Ley Hipotecaria impuesta respecto de las hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, entendiendo el Registrador que la misma existencia procede respecto de la hipoteca cambiaria, tanto por razones de analogía como por razones de seguridad jurídica, ya que, dado el carácter constitutivo que presenta la inscripción de la hipoteca, los sucesivos adquirentes de la cambial sólo tendrán la certeza de la existencia de la garantía hipotecaria en caso de que en aquella conste una certificación abreviada del Registrador sobre su inscripción. Sin embargo, no puede ser confirmado en este punto el criterio del Registrador. En efecto, si se tiene en cuenta: a) Que la propia doctrina de este centro directivo tiene establecido que la identificación de la obligación cambiaria garantizada, así como su conexión formal con el Registro, se alcanza, atendida la imposibilidad de una aplicación literal e íntegra del artículo 154 de la Ley Hipotecaria en sede de hipotecas cambiarias, mediante la reseña en la escritura de constitución de los datos que individualicen e identifiquen las cambiales y la expresión sucinta en cada una de éstas de los datos de constitución de la hipoteca, según se dijo en el punto anterior; b) Que el conocimiento de la garantía hipotecaria por parte de los terceros cesionarios del crédito librario podrá ser complementado, no sólo por medio de la exhibición de la copia de la escritura en la que conste la nota de calificación y despacho registral, sino también por los diversos medios de publicidad formal de los asientos del Registro regulados por nuestra legislación hipotecaria, ya que, atendido el carácter constitutivo de la inscripción registral respecto del derecho real de hipoteca, sólo a través de estos medios ordinarios —y no mediante una certificación abreviada consignada en la propia letra— cabrá un conocimiento cabal no sólo de la existencia de la hipoteca, sino de su verdadero alcance y extensión; c) Que la propia ley de circulación de las letras de cambio y las necesidades del tráfico mercantil que están llamadas a servir, aconsejan, como ya tiene declarado este centro, una aplicación flexible del principio de determinación hipotecaria, y d) El propio carácter formalista que presentan las letras de cambio, con menciones tasadas legalmente, unido a la ausencia en la Ley Cambiaria y del Cheque de una previsión equivalente a la contenida en su artículo 36 respecto del aval, cabe concluir en la inexigibilidad del requisito examinado.

3. Plantea este tercer defecto una cuestión cuya resolución dista de ser sencilla; ciertamente, el párrafo 4 del artículo 156 de la Ley Hipotecaria parece presuponer la no necesidad de especificar las concretas obligaciones de que responde cada una de las fincas hipotecadas, toda vez que para el caso de pago de parte de las obligaciones garantizadas prevé la posibilidad de cancelar la inscripción de hipoteca de alguna finca cuya responsabilidad coincida con el valor de las obligaciones recogidas o de cancelar parcialmente la hipoteca sobre todas las fincas a prorrata de la res-

pectiva responsabilidad. Ahora bien, no deben olvidarse en la interpretación de este precepto las especiales características del supuesto contemplado, cual es, la cobertura hipotecaria de una verdadera emisión de obligaciones, de un empréstito único del que cada obligación constituye una fracción que no atribuye a su titular una posición totalmente autónoma sino, en armonía con la unidad global de la operación, una posición mixta con facultades de actuación individual y la facultad de participar en la actuación colectiva del conjunto de obligacionistas en defensa de sus intereses (a este respecto, adviértase lo establecido en sede de ejecución de la garantía hipotecaria, artículos 300, 301, 302 y 305 de la Ley de Sociedades Anónimas, así como lo previsto en el artículo 9 y disposición adicional tercera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada). Por el contrario, cuando los diversos títulos garantizados están llamados a desenvolverse jurídicamente con plena autonomía e independencia, cuando cada una de las obligaciones cartulares pueda ser exigida aisladamente y promover la ejecución hipotecaria separadamente, el supuesto contemplado no es ya el de constitución de una hipoteca única sobre varias fincas en garantía de un único crédito, sino el de constitución, en un solo acto, de una pluralidad de hipotecas en garantía de otros tantos créditos diferenciados, de manera que por imperativo del principio de especialidad (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), y en aplicación del criterio de proporcionalidad de la garantía respecto de la obligación exigida, que subyace en los artículos 119 y siguientes de la Ley Hipotecaria, se impone la especificación de la concreta finca o fincas que se afectan hipotecariamente a la cobertura de cada cambial. Esta solución es, además, la que ofrece resultados prácticos más coherentes: a) Se evita que el tenedor de una sola de las cambiales pudiera exigir, conforme al artículo 122 de la Ley Hipotecaria, la ejecución hipotecaria de todas las fincas por el cobro de su solo crédito, con el consiguiente despilfarro económico y procedimental cuando lo normal sería que la ejecución de una o varias fincas posibilita su cobro íntegro. b) Se eluden las dificultades que surgirían si una de las fincas hipotecadas se destruye antes del vencimiento de alguna de las letras. c) Se soslayan las complicaciones a que llevaría la aplicación del artículo 227 del Reglamento Hipotecario a la hora de determinar las cargas recayentes sobre cada finca hipotecada que van a subsistir tras la ejecución, y es que, de adoptar el criterio de la no necesidad de concreción de las fincas que garantiza cada cambial, cuando el tenedor de una de ellas pidiera la ejecución de la garantía deberá quedar claro desde el inicio de la ejecución si ultimada ésta se va a liberar totalmente una sola de las fincas cuya responsabilidad hipotecaria coincide con el importe de la cambial en ejecución (cfr. artículos 124 y 156 de la Ley Hipotecaria), o se van a liberar parcialmente todas las fincas a prorrata o en proporción a sus respectivas responsabilidades (cfr. artículo 156, párrafo 4.º, «in fine», de la Ley Hipotecaria); ahora bien, la primera alternativa presupone que el titular de una sola cambial puede solicitar, y que así lo hace efectivamente, la ejecución de todas las fincas, contra lo anteriormente apuntado, en tanto que la segunda viene, en definitiva, a implicar una asignación de fincas o cambiales con la particularidad que se efectúa al tiempo de la ejecución y se decide unilateralmente por el acreedor, siendo así que los artículos 124 y 156 de la Ley Hipotecaria atribuyen la decisión sobre la liberación, no al acreedor sino al propio deudor o tercer poseedor que paga, que son los verdaderos interesados en este aspecto.

4. El cuarto defecto de la nota de calificación radica en el hecho de fijarse una cifra máxima y única de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, sin determinar qué cantidad dentro de aquélla corresponde a cada una de las letras de cambio garantizadas en contradicción con el principio de especialidad. El mismo defecto se señala en el punto quinto de la nota respecto de los gastos y costas fijados para el caso del Registrador, ya que, como tiene declarado este centro directivo, resulta plenamente justificada la existencia de una distribución de las costas y gastos y de los intereses de demora en proporción al importe de cada letra, de forma que la ejecución de cualquiera de ellas no perjudique a los posteriores acreedores que no han ido a la ejecución —repárese en que las letras garantizadas por hipoteca suelen presentar vencimientos sucesivos— y que podrían ver agotada la suma de responsabilidad por los aludidos conceptos de no producirse la distribución reclamada.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso interpuesto respecto de los defectos señalados bajo los números primero, tercero, cuarto y quinto de la nota de calificación, y estimarlo respecto del defecto segundo, quedando revocada la nota en cuanto a este último.

Madrid, 18 de diciembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

3226

RESOLUCIÓN de 14 de enero de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla número 9 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Tomás López Lucena, en nombre de «Citibank España, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla número 9 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 11 de enero de 1995 «Citibank España, Sociedad Anónima», y don Juan Manuel Serrano Benítez y doña María Rosario García Muñoz, ambos solteros, otorgaron escritura de préstamo, con garantía hipotecaria, ante el Notario de Sevilla don Francisco Rosales de Salamanca, por el que la entidad bancaria concedió a los citados señores un préstamo por importe de 4.250.000 pesetas, que constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad sita en Sevilla, en garantía de la devolución del capital prestado. En la referida escritura se hicieron, entre otras, las siguientes estipulaciones: «Tercera.—Este préstamo devengará: 1. Un interés que se calculará a todos los efectos, que conforme a Derecho sea posible, aplicando al capital pendiente de devolución y por cada período de devengo de interés, el tipo de interés vigente durante el período de vigencia correspondiente. Cuarta.—1. Se entiende por tipo de interés vigente el resultado de añadir durante toda la vida del contrato a un tipo de referencia un diferencial fijo del 1 por 100. En la actualidad, el tipo de referencia convenido entre las partes es del 7,35 por 100. En consecuencia, para el primer período de vigencia de interés, el tipo de interés queda establecido, y así los convienen las partes, en el 8,35 por 100... 5. Sin perjuicio del mecanismo de revisión del tipo de interés establecido en los párrafos anteriores, que tiene plena validez entre las partes, a los solos efectos hipotecarios establecidos en la estipulación decimocuarta y respecto a terceros, el tipo de interés aplicable no podrá superar el 25 por 100. Séptima.—En el supuesto de que el prestatario demorase el pago de cualquier obligación vencida, bien en su vencimiento original o por aplicación de la estipulación octava, el saldo debido devengará, de forma automática, sin necesidad de reclamación o intimidación alguna (como contraprestación del uso y pena de incumplimiento), intereses en favor del Banco, exigibles día a día y liquidables mensualmente, o antes si la mora hubiese cesado, de tres puntos por encima del tipo aplicable para el período de vigencia de interés en que se produce el impago. Los intereses no satisfechos a sus respectivos vencimientos se acumularán al capital, para, como aumento del mismo, devengar nuevos intereses, sin perjuicio de la facultad que concede al Banco la estipulación octava para la resolución del préstamo. El interés moratorio se generará día a día y se liquidará mensualmente, o antes si la mora hubiera cesado (sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días). Decimocuarta.—Sin perjuicio de su responsabilidad personal solidaria, el prestatario constituye primera hipoteca, como una sola, al amparo del artículo 217 del Reglamento Hipotecario, a favor del Banco, que acepta, sobre la finca que se describirá al final de las estipulaciones de esta escritura, en garantía de la devolución del principal del préstamo por 4.250.000 pesetas, del pago de intereses remuneratorios devengados al tipo pactado en la estipulación segunda por un máximo en perjuicio de terceros, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria de 382.000 pesetas; del pago de intereses moratorios devengados al tipo pactado en la estipulación séptima por un máximo en perjuicio de terceros, asimismo, conforme al artículo 114 de la Ley Hipotecaria, de 1.147.500 pesetas; del reintegro de 510.000 pesetas, como máximo, por las costas y gastos derivados de la eventual reclamación judicial del préstamo y del reintegro de 85.000 pesetas, como máximo, por lo anticipos que hiciera el Banco de aquellos gastos extrajudiciales que guarden conexión con la efectividad de la garantía y la conservación de la finca hipotecada, como son, entre otros, el pago de las contribuciones y arbitrios que graven la finca hipotecada, y los gastos de comunidad y primas de seguro correspondientes a la misma. Las cifras máximas de responsabilidad hipotecaria por intereses no limitarán, conforme a los aludidos preceptos, la posibilidad de reclamar contra el prestatario, o contra quien se haya subrogado con-