

exigencias legales del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y la necesidad de acuerdo unánime para la modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal (artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal), impide ahora acceder a la pretensión del recurrente si no media la conformidad de los propietarios de los demás pisos o locales integrantes del edificio en cuestión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso de apelación interpuesto y confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 5 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

**16155** *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María José Triana Álvarez, Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Victorio Hernández Tejero, en nombre del «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», contra la negativa de doña María José Triana Álvarez, Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El día 24 de julio de 1991, ante el Notario de Valladolid, don Fernando Calderón Estévez, el Banco Popular Español y Casasola, Explotaciones Agropecuarias otorgaron escritura de préstamo hipotecario. En dicha escritura se establece lo siguiente: Cláusula Octava.—«El Banco concede a la deudora un préstamo mercantil bajo la modalidad de cuenta corriente de crédito por límite de 50.000.000 de pesetas y vencimiento improrrogable al 24 de julio de 1996. Las cantidades dispuestas, y los intereses, así como las reembolsadas, se adeudarán y acreditarán, respectivamente, en la cuenta corriente número 56-10016-84, ...». Cláusula Novena.—«Este crédito especial solamente será disponible para adeudar en la cuenta que se instrumenta el importe de los débitos que por cualquier concepto mantenga la acreditada con el Banco, como consecuencia de operaciones presentes o futuras o que resulten de documentos en poder de éste a cuyo pago viniera aquélla obligada, a título enunciativo... (se citan unos cuantos supuestos que suelen ser los más típicos). El crédito especial que al presente se concede no supone alteración o novación de las obligaciones iniciales, que se registrarán por sus pactos particulares, mientras no se produzca su adeudo en la cuenta especial, que siempre será facultativo para el Banco, reservándose éste el ejercicio de las acciones cambiarias o personales derivadas del documento u obligación de que se trate, incluso contra terceros obligados.» Cláusula Undécima.—«Se pacta la posibilidad de determinar el saldo mediante certificación del acreedor en los términos que autorizan los artículos 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 153 de la Ley Hipotecaria.» Cláusula Decimotercera.—«Casasola, Explotaciones Agropecuarias, Sociedad Anónima», constituye a favor de «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», que acepta, las siguientes hipotecas ...B) En garantía del pago del saldo que resulte a favor del «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», al cierre de la cuenta de crédito número 65-10016-84, segunda hipoteca, hasta la cantidad de 100.000.000 de pesetas de principal, de los intereses de tres años al tipo pactado del 21,50 por 100 ...».

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento, solicitando la inscripción de la segunda de las hipotecas en el mismo constituidas, respecto de las fincas descritas bajo los números 4 y 5, si bien de esta última, sólo en cuanto a la superficie radicante en término de La Cistérniga; se deniega la inscripción solicitada por observarse los siguientes defectos: 1) Porque no es posible hablar como se hace en la estipulación octava, de concepción de un préstamo mercantil bajo la modalidad de cuenta corriente de crédito. El préstamo es un contrato de carácter real, en donde la entrega de capital es requisito

necesario para el nacimiento mismo del contrato, y por supuesto para el nacimiento y exigibilidad de la obligación a devolver por parte del deudor (artículo 1740 del Código Civil y sentencia de 10 de febrero de 1984). En el caso que nos ocupa falta dicha nota característica del contrato, cual es la disponibilidad por parte del acreditado pues, con arreglo a la estipulación novena, el crédito solamente será disponible para adeudar en la cuenta el límite de los débitos que en la misma se determinan, cuyo adeudo además, es facultativo para el Banco, con lo que además se vulnera el artículo 1256 del Código Civil. 2) Porque con arreglo a la estipulación novena, el crédito será disponible para adeudar en la cuenta el importe de los débitos que por cualquier concepto mantenga la acreedora con el Banco Popular Español, como consecuencia de obligaciones presentes o futuras. Con ello se vulneran los principios de determinación y especialidad que rigen nuestra legislación hipotecaria. Las obligaciones presentes requerirán además de su determinación, la constitución de una hipoteca individualizada para cada una de ellas; ello sin perjuicio de que dichas hipotecas puedan constituirse con rango simultáneo. Las futuras requerirán además de su determinación, si se quieren garantizar con una sola hipoteca, que se den las circunstancias necesarias para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante. No siendo admisible, en consecuencia, que la hipoteca se constituya como cobertura genérica de aplicación a cualesquiera crédito que ostente o pueda ostentar el acreedor contra el constituyente de la misma, dentro del límite cuantitativo pactado y en que además se faculta al acreedor para determinar cuáles sean esos créditos e incorporarlos a la cuenta (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 1987, 26 de noviembre de 1990 y 3 de octubre de 1991). 3) Porque el sistema de determinación del saldo tampoco es admisible; no lo es para el procedimiento extrajudicial al que tampoco se alude ya que este procedimiento no es aplicable a este tipo de hipotecas; y no lo es para el procedimiento ejecutivo ordinario de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Judicial Sumario de la Ley Hipotecaria, porque el artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se remite en esta clase de hipoteca, como excepción al régimen general, a la Ley Hipotecaria; y porque en la Ley Hipotecaria, para el procedimiento judicial sumario, no cabe el sometimiento previo por parte del deudor, al contenido de la certificación, dada la indefensión que ello le produciría de cara a la ejecución (artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 243 del Reglamento Hipotecario). 4) Porque es necesario aclarar cuáles son los intereses de tres años al tipo pactado del 21,50 por 100 que se han querido garantizar, si los ordinarios de la estipulación octava, o los de demora o postvencimiento de la estipulación duodécima, bien entendido que los primeros, al llevarse a la cuenta no pueden garantizarse separadamente del saldo, pues existiría duplicidad de garantía por un mismo concepto. 5) Porque tampoco es admisible el llevar a la cuenta el importe de las comisiones devengadas a que alude la estipulación octava, al no establecerse cuáles sean estas comisiones. 6) Porque tampoco son inscribibles las letras a), c) y d) de la estipulación séptima, según las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 26 de octubre de 1987, 27 de enero de 1986 y 5 de junio de 1987). 7) Porque tampoco es inscribible la letra e) de la estipulación séptima, por no afectar a la hipoteca y ser contraria al artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Respecto de las cláusulas comunes a la hipoteca calificada, con la que ya fue inscrita, me remito a mi nota precedente. Contra esta nota podrá interponerse recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de cuatro meses, a contar de su fecha, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Valladolid, 8 de febrero de 1993. El Registrador, María José Triana Álvarez.»

##### III

El Letrado don Victorio Hernández Tejero, en nombre del «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1) Que en lo que se refiere al apartado 1) de la nota de calificación, tiene razón la Registradora en cuanto que califica la operación mercantil de «crédito» y no «préstamo» puro, en el sentido de entrega inmediata de capital, puesto que los contratos deben calificarse conforme a la naturaleza de su contenido, que es el de «apertura de crédito en cuenta corriente», como se infiere de la cláusula octava de la escritura; pero aun así es irrelevante el defecto imputado, puesto que la operación será inscribible en ambos casos; 2) Que en cuanto al apartado 2) de la nota, no se ha tenido en cuenta que la hipoteca, lejos de constituirse como «cobertura genérica», lo ha sido en garantía del pago al Banco del saldo final resultante al cierre de la cuenta de crédito número 56-10016-84, en los términos tipificados en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, y así se recoge en las cláusulas 8.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> B de la escritura, respetando

el principio de especialidad y el contenido del precepto citado, y no un conjunto de operaciones indeterminadas, porque ya se dice que la función novatoria de estas operaciones iniciales se produce tras el adeudo en la cuenta; con lo que, mientras no sean adeudadas, conservarán su individualidad y su importe no quedará garantizado con la hipoteca. Cuando se produzca el adeudo nacerá la novación, quedarán extinguidas y pasarán a ser un apunte al debe de la cuenta de crédito garantizada, formando parte de su saldo. Que esta operación tiene una extraordinaria utilidad tanto para el Banco como para el cliente. Que lo que sirve de respaldo a las operaciones unitarias e independientes no es la hipoteca, sino la cuenta de crédito especial. Dentro de este mismo contexto, sigue interesando al cliente y al Banco, el mantenimiento de la autorización de cada operación aislada y por eso se evita el automatismo del cargo directo en la cuenta de crédito, porque cada operación puede requerir una actuación y tratamiento distinto, que es lo que se pretende expresar cuando se dice que la apertura del crédito no supone alteración o novación de las obligaciones iniciales mientras no se produzca su adeudo en la cuenta, que será facultativo para el Banco y éste se reservaría el ejercicio de las acciones personales correspondientes. Que la operación mercantil subyacente, útil y lícita, no merece la desvaloración con que la califica la Registradora, y que la obligación asegurada, como está expresamente pactado, no es la cobertura genérica de riesgos, sino el pago del saldo resultante al cierre de la cuenta de crédito número 56-10016-84. Que no hay que olvidar que, al contrario del préstamo o el reconocimiento de deuda, en que hay o ha habido una entrega efectiva, la apertura de crédito en cuenta corriente, sobre todo si es bancario, conste en la predisposición del Banco a facilitar fondos a su cliente, naciendo así un contrato consensual basado en la mutua confianza y como deuda de futuro, el «crédito hipotecario», en sentido técnico estricto, participa de la naturaleza de las hipotecas que menciona el artículo 142 de la Ley Hipotecaria, en garantía de deuda futura, que, como puede constituirse en garantía de cualquier obligación válida (artículo 1861 del Código Civil en relación con el 105 de la Ley Hipotecaria) surten efectos frente a terceros desde su inscripción y tal como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1953, tampoco puede rechazarse la inscripción por la indeterminación de la deuda asegurada ni infracción del principio de publicidad, porque es de esencia en esta clase de hipotecas la indeterminación inicial de la deuda efectiva, pero a cambio de que ésta no sobrepase los límites («maximun») establecidos, por lo que tampoco hay perjuicio para tercero. 3) Que contra el defecto que achaca la nota de calificación en su apartado 3), se señala que la cláusula undécima no hace más que recoger explícitamente el pacto de determinación del líquido mediante el sistema de certificación de saldo con remisión expresa a los preceptos legales que así lo autorizan y, siendo éstos de orden público e indisponibles para los interesados, que no pueden variar el contenido de las previsiones legales, no se entiende porque se tilda de defectuoso. 4) Que el defecto a que se refiere el apartado 4) de la nota resulta irrelevante, pues al no mencionarse en la cláusula decimotercera, los intereses de demora en los términos de la garantía, aunque sí en la obligación principal, es obvio que lo que se ha querido garantizar han sido los ordinarios de tres años. Que, una vez más, la Registradora confunde la obligación principal y la cobertura hipotecaria. 5) Que en el punto 5) de la nota tiene razón la Registradora, ya que la estipulación octava, párrafo segundo, menciona el posible adeudo de comisiones devengadas, y es cierto que se trata de una cita superflua, puesto que no se pactó comisión alguna, pero no significa motivo suficiente para denegar la inscripción de la hipoteca en su totalidad. 6) Que no se pueden discutir los defectos señalados, en los apartados 6) y 7) de la nota, ya que la estipulación séptima que menciona contiene un solo párrafo y se refiere a la posibilidad de reembolso anticipado de un préstamo (que no es objeto de esta calificación) sin que se sepa a qué otra estipulación puede referirse. Que como se supone se referirá a elementos accesorios, se acepta la calificación. 7) Que como fundamentos legales de lo expuesto, los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, la doctrina de la Dirección General reflejada en las Resoluciones de 28 de febrero de 1928 y 30 de abril de 1934. Que, por último, las Resoluciones citadas por la Registradora en el apartado 2) de su nota no son aplicables a este caso. Que en definitiva, se pretende que se inscriban las cláusulas octava, décima, letra a), undécima y decimotercera.

## IV

La Registradora, en defensa de su nota, informó: 1. Que en lo referente al primero de los puntos recurridos, que hace referencia a la estipulación octava de la escritura de hipoteca, hay que decir que nuestro derecho positivo se muestra altamente generoso en lo que se refiere a la existencia y clase de obligación en cuya garantía se constituye la hipoteca y así se

determina en el artículo 186 del Código Civil. Esta generosidad tiene su contrapartida en la rigidez que para la constitución del derecho real de hipoteca se exige respecto a la concreción de cuál sea la obligación asegurada, requisito ineludible del principio de especialidad. Que el contrato de préstamo es un contrato de carácter real. Que según nuestro Código Civil, el mutuo o simple préstamo viene establecido en el artículo 1740. Este carácter real del contrato de préstamo se ha visto confirmado por las sentencias de 28 de octubre de 1909, 4 de mayo de 1943, 12 de febrero de 1946, 21 de febrero de 1956, 8 de mayo de 1962, 11 de mayo de 1965 y 8 de julio de 1974. En el préstamo mutuo la entrega del capital, si el préstamo es de dinero, es requisito necesario para el nacimiento mismo del contrato y, por supuesto, para el nacimiento y exigibilidad de la obligación de devolver del deudor o acreditado, independientemente de que en relación con la fecha de otorgamiento de la escritura de hipoteca, esa entrega sea anterior, simultánea o posterior. En este último caso, a efectos de determinar en su día la cantidad exigible en relación con la hipoteca, la escritura inicial habría de complementarse con las actas de entrega correspondientes, o podría también instrumentarse como crédito en cuenta corriente y pactarse expresamente la aplicación del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pero en ningún caso se podría privar al acreditado de la facultad de disposición hasta el máximo previsto, pero, en ningún caso, sin la entrega previa por parte del concedente del crédito o préstamo, nacería la exigibilidad de la obligación. Que si la hipoteca que se ha querido constituir no es garantía de un préstamo, sino en garantía de un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, a que se refiere el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, el problema viene a ser el mismo. Si el acreditado no puede disponer libremente, aunque sea a través de operaciones determinadas que lo permitan, sino que ello queda al arbitrio del Banco, resulta que el supuesto contemplado, además de vulnerar el artículo 1256 del Código Civil, no es el contemplado por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria. Que lo que la entidad bancaria pretende, en el caso que nos ocupa, a través de la cuenta corriente, pero de una cuenta corriente sin crédito, es anotar en la misma desde deudas presentes a deudas futuras, sin precisar su origen o naturaleza, así con arreglo a la estipulación novena, el supuesto crédito será disponible para adeudar en la cuenta el importe de los débitos que por cualquier concepto mantenga la acreedora con el Banco como consecuencia de las obligaciones presentes o futuras y acreditar el saldo final, con certificación de su contabilidad. 2. Que en cuanto al segundo punto de la nota de calificación hay que señalar que el supuesto contemplado por la escritura no es el del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pues lo que se ha intentado constituir es un privilegio por el que respecto a una finca el acreedor, por cualquier deuda, será preferido a todos los demás acreedores, con violación de toda la normativa sobre concurrencia y prelación de créditos y también con violación de los principios de determinación y especialidad que rigen en materia de hipotecas, al pretender mezclar obligaciones presentes y futuras y no concretar cuáles sean unas y las otras y al quedar al arbitrio del Banco la determinación de cuáles de esas obligaciones se llevan a cuenta. Que la Dirección General ha tenido ocasión de ocuparse de hipotecas análogas en las Resoluciones de 4 de julio de 1984, 23 de diciembre de 1987, 26 de noviembre de 1990 y 3 de octubre de 1991. Que en resumen las obligaciones presentes requerirán además de su determinación, la constitución de una hipoteca individualizada para cada una de ellas, por exigencias de los principios de determinación o especialidad y accesoriedad. Las futuras requerirán, además de su determinación, o bien garantizarse separadamente, como la presente, al amparo del artículo 142 de la Ley Hipotecaria, o bien si se quieren garantizar con una sola hipoteca que se den las circunstancias necesarias para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, al amparo del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pero que en ningún caso quede al arbitrio del acreedor, el decidir cuáles de las obligaciones se van a garantizar con la hipoteca, pues entonces se estaría constituyendo un privilegio frente a los demás acreedores y ello sin perjuicio de que todas las hipotecas puedan constituirse con rango simultáneo. 3. Que por lo que respecta al tercero de los puntos de la nota, no es cierto que la cláusula undécima de la escritura no haga sin más, que recoger el pacto de determinación del líquido mediante el sistema de certificación con remisión expresa a los preceptos legales: 1.º Porque tratándose de hipotecas en garantía de un contrato de apertura de crédito en cuenta corriente y pactándose el sistema de certificación para determinar el saldo, no hay diferencia a tales efectos, entre el artículo 1435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el sistema regulado a efectos del procedimiento judicial sumario, por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, dada la remisión que aquél hace de esta Ley. 2.º Porque en dicha cláusula se establece que la parte deudora se somete desde ahora al contenido de la certificación del saldo, debiéndose llevar las reclamaciones que estime oportunas, al procedimiento declarativo, lo cual es contrario a los artículos

1.256 del Código Civil, 153 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina sentada a este respecto por la Dirección General en Resoluciones de 20 de mayo, 23 y 26 de octubre y 23 de diciembre de 1987 y 16 de febrero de 1990, entre otras. 4. Que en cuanto al punto cuarto de la nota, que según el recurrente lo que se ha querido garantizar han sido los ordinarios de tres años, resulta que tratándose de hipoteca en garantía del saldo de la cuenta corriente, son precisamente tales intereses los que no se pueden garantizar separadamente, ya que uno de los requisitos de constitución de las hipotecas en garantía de apertura de crédito en cuenta corriente, es a tenor del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, la determinación de la cantidad máxima de que responde la finca hipotecada, dentro de la cual entrarán capital e intereses, máxime teniéndose en cuenta lo pactado en la estipulación octava y por ello si la cantidad que se ha dispuesto agota el máximo asegurado, los intereses ordinarios quedan sin garantía hipotecaria. Que lo que ocurre con frecuencia y que en este tipo de hipotecas se produce cierto confusiónismo, pues a pesar de configurarse los intereses ordinarios como partidas de la cuenta corriente, luego se separan del saldo, con una cantidad específica por intereses en la cláusula de constitución de hipoteca. En estos términos no cabe inscribir la garantía por intereses ordinarios, separada del saldo que arroja la cuenta, pues existe duplicidad de conceptos, con todas las perniciosas consecuencias para el deudor y para los terceros a la hora de la ejecución. Que respecto a los intereses de demora sí cabe, por el contrario, pactar una cantidad máxima distinta de la del saldo por principal e intereses ordinarios y fuera de la cuenta corriente, sencillamente porque tales intereses se pactan respecto a la mora en el pago del saldo una vez cerrada la cuenta, por lo que en tal caso ya no cabe incluirlos en el saldo. 5. Por lo que respecta al punto quinto de la nota, si bien el recurrente parece mostrarse conforme con él, es necesario señalar que los términos de las escrituras deben ser lo suficientemente claros en aras a la seguridad jurídica. 6. Que en cuanto a los puntos sexto y séptimo de la nota, el recurrente, como supone que se refiere a elementos accesorios no se opone a la calificación. Que únicamente respecto a la letra a) de la cláusula décima, que parece que solicita el recurrente su inscripción, se manifiesta oposición, puesto que dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado, no caben aquellos pactos por los que se haga depender el vencimiento por el incumplimiento de obligaciones distintas de las garantizadas con la hipoteca.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador, fundándose en que el contenido de la escritura de 24 de julio de 1991 en lo que se refiere a la segunda de las hipotecas, no cumple las reglas del derecho hipotecario, pues vulnera los principios de determinación y especialidad, ni se ha respetado el principio de seguridad jurídica porque ha quedado al arbitrio de la entidad bancaria la determinación de las obligaciones que han de llevarse a la cuenta a los fines de afección de las fincas.

## VI

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en el auto no se precisan las reglas infringidas ni en qué sentido, ni qué pactos de la escritura vulneran los principios de determinación y especialidad. Que en el caso objeto del recurso la operación principal garantizada es la de pago del saldo resultante al cierre de la cuenta de crédito, que es una cuenta de crédito real y efectiva y no «supuesta», abierta en la contabilidad del Banco a nombre de la acreditada, como un crédito más de los que a diario se formalizan en escritura o más frecuentemente, en póliza intervenida. En este caso, la disponibilidad del crédito aparece condicionada, como pacto puramente personal, a la existencia de débitos de la propia acreditada, estos débitos son derivados de operaciones voluntariamente pactadas por la acreditada con el Banco con su propio condicionado. Que, por tanto, no queda al arbitrio del Banco incluir o excluir «lo que quiera» en la cuenta de crédito, sino que solamente podrá hacerlo respecto de débitos previamente asumidos por la acreditada que hayan resultado impagados, previamente incumplidos por la propia acreditada, por lo que, en definitiva, será más ésta que el Banco quien motive los adeudos, porque si no incumple no hay adeudo. La estipulación novena pudo muy bien haber quedado fuera de la escritura porque no afecta al crédito hipotecario en sí, sino al desarrollo del mismo, y quedar fuera de la publicidad para terceros con la misma eficacia contractual.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1256, 1273, 1494, 1740 y 1857 del Código Civil; 50 y 312 del Código de Comercio; 9, 12 y 104 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987; 3 de octubre de 1991; 17 de enero de 1994 y 11 de enero de 1995.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una hipoteca constituida en garantía de un pretendido «préstamo mercantil bajo la modalidad de cuenta corriente» en el que concurren las siguientes características: 1. «Dicho crédito sólo será disponible para adeudar en la cuenta que se instrumenta, el importe de los débitos que por cualquier concepto mantenga la acreditada con el Banco concedente como consecuencia de operaciones presentes o futuras llevadas a cabo con el mismo que resulten de documentos en poder del Banco a cuyo pago viniere obligada aquélla; a título enunciativo y no sólo limitativo, se señalan determinados posibles débitos; 2. el adeudo en la cuenta de las obligaciones de la acreditada «será siempre facultativo para el Banco»; 3. se estipula que «el crédito especial que se concede no supone alteración o novación de las obligaciones iniciales, que se registrará por sus pactos particulares mientras no se produzca su adeudo en la cuenta especial, reservándose el Banco el ejercicio de las acciones cambiarias o personales derivadas del documento u obligación que se trate, incluso contra terceros».

2. Como ya declarara este centro directivo (vid. Resolución de 23 de diciembre de 1987 y 3 de octubre de 1991), la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas, carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, cuando la misma no aparece como instrumento de una relación contractual subyacente, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente; ese saldo representará únicamente la posición global acreedora o deudora de cada parte, y su realización sólo procederá a través del ejercicio individual de cada una de las relaciones jurídicas comprendidas, cuya autonomía y régimen jurídico específico se mantienen inalterados sin más correcciones que las debidas al juego compensatorio; no procederá, por tanto la cobertura hipotecaria de ese saldo sino el aseguramiento separado de cada una de las concretas relaciones crediticias que lo determinan.

Pues bien, en el caso debatido no puede hablarse de una verdadera operación de préstamo instrumentado en cuenta corriente; ni hay entrega simultánea del importe del préstamo (cfr. artículos 312 y 50 del Código del Comercio y 1740 del Código Civil) ni siquiera libre disponibilidad por el acreditado de la cantidad que se dice prestada. El Banco, en virtud del «préstamo» calificado, ni efectúa desembolso actual ni adquiere compromiso alguno; no puede surgir de él, por tanto, un nuevo derecho para el Banco, distinto de los créditos de que pueda ser titular frente al constituyente de la hipoteca, los cuales tendrán su propio origen —que determinará su exigibilidad y régimen jurídico y mantendrán su autonomía pese al adeudo en la cuenta especial—; y esta conclusión en modo alguno se ve alterada por la estipulación de que «los créditos iniciales no se alteran o novan mientras no se produzca su adeudo en la cuenta especial», estipulación que carece de todo efecto jurídico, pues, equivaldría a un convenio de novación que se anticipa, incluso, al nacimiento de las obligaciones a novar, y en el que queda al arbitrio de una de las partes, tanto su validez (es facultativo del Banco, el adeudo en la cuenta especial y por tanto, la perfección de ese negocio novatorio) como la determinación del propio objeto (cfr. artículos 1256, 1273 y 1494 del Código Civil).

3. De la operación calificada no surge en ningún momento un crédito autónomo e independiente susceptible de ser garantizado con hipoteca, y lo único que se pretende es obtener una garantía que vendría a ser como una «hipoteca flotante» en la que quedaría al arbitrio del Banco determinar cuáles de los diversos créditos que tenga o pueda tener en lo sucesivo contra la constituyente, se acogerán a la garantía real (dentro del máximo pactado), produciéndose así una clara vulneración de los principios de la accesibilidad de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 1857 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria) y de las exigencias inherentes al principio de determinación que, tratándose de la hipoteca, imponen la identificación de la obligación garantizada (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

Las consideraciones anteriores hacen innecesario abordar los demás defectos de la nota impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 6 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.



# BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

AÑO CCCXXXVIII

• MARTES 7 DE JULIO DE 1998 •

NÚMERO 161

FASCÍCULO SEGUNDO

**16156** *RESOLUCIÓN de 8 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Díaz Alejo, en nombre de la sociedad «Grupo Zoco, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Francisco Villanueva Castellano, Registrador de la Propiedad de Las Rozas, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Díaz Alejo, en nombre de la sociedad «Grupo Zoco, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Francisco Villanueva Castellano, Registrador de la Propiedad de Las Rozas, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

Con fecha 11 de junio de 1991 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Las Rozas un derecho de opción de compra a favor de «Grupo Zoco, Sociedad Anónima», concedido por la sociedad «Zoco Center, Sociedad Anónima», sobre la finca registral número 3.365 del Registro de la Propiedad de Las Rozas (inscripción tercera).

