

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

18619 *RESOLUCIÓN de 27 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Miguel Fernández-Pedrerera Gozalo, en nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Órdenes, don Hermes Rego Valcarce, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Miguel Fernández-Pedrerera Gozalo, en nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Órdenes, don Hermes Rego Valcarce, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 1 de marzo de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de A Coruña, don José Añino Garrido, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concedió y abrió un crédito en cuenta corriente de hasta 17.000.000 pesetas a don José Antonio Fernández Sánchez, que constituyó hipoteca a favor de la Caja de Ahorros, que la aceptó, sobre las dos fincas que se describen en la escritura. En la citada escritura se establecen las siguientes estipulaciones: «Primera.—“Los acreditados consienten expresamente en que se aplique total o parcialmente el importe del préstamo al pago de cualquier débito vencido que tuvieran pendiente con la Caja de Madrid”. Segunda.—“Las disposiciones de la cuenta de crédito se efectuarán por los medios que la Caja admita, con el límite correspondiente al importe del crédito concedido”. Undécima.—El acreditado reconoce adeudar a la Caja toda cantidad dispuesta con cargo a la cuenta abierta a su nombre por los medios que la Caja haya admitido, así como las demás cantidades cuyo pago resulta procedente en virtud del presente contrato, y ello, aunque lo debido por uno y otro concepto sobrepase el importe máximo del crédito”. Decimocuarta.—“Todos los cargos y abonos que se realicen en esta cuenta se computarán y liquidarán de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. En defecto de disposición legal aplicable, los cargos y abonos se computarán en la forma establecida por la Caja en cada momento. En todo caso no se admitirán domiciliaciones de ninguna clase”. Decimoquinta.—“Se establece a favor de la Caja el derecho de compensación de créditos y deudas en su sentido más amplio, complementado en cuanto sea necesario con un mandato o autorización expresa que el acreditado otorga a favor de la Caja en esta escritura en forma irrevocable y en tanto no haya quedado totalmente cancelada la operación para: ... b) Adeudar o amortizar parcial o totalmente con cargo a esta cuenta, saldos deudores de cuenta, efectos impagados, o cualesquiera otros créditos de igual diferente naturaleza que la Caja ostente contra el acreditado o por cualquier otro título”».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Órdenes fue objeto de calificación denegatoria. El 29 de mayo de 1995, ante el mismo Notario, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y don José Antonio Fernández Sánchez otorgaron escritura de rectificación

de la escritura de constitución de hipoteca de fecha 1 de marzo de 1995 que fue calificada con la siguiente nota: «Presentada nuevamente a las diez horas del día 9 de agosto último, asiento de presentación 1.657, al folio 243, del diario 35, la anterior escritura, junto con otra de rectificación otorgada el 29 de mayo del presente año, ante el mismo Notario. Se deniega su inscripción por el defecto insubsanable de vulnerar el principio de especialidad al resultar indeterminadas las obligaciones garantizadas con la hipoteca, en cuanto que en la cláusula primera se permite a la entidad acreedora aplicar el importe del “préstamo” (*sic*) al pago de cualquier débito vencido que tuvieran los acreditados con la Caja de Madrid, e incluso de deudas futuras dados los términos de las cláusulas undécima y decimoquinta, párrafo b), resultando, igualmente, dicha indeterminación de la cláusula segunda que señala simplemente que las disposiciones se harán por los medios que la Caja admita —lo que vulnera además el artículo 1.256 del Código Civil— y decimocuarta, que únicamente excluye de las posibles obligaciones garantizadas las obligaciones... Contra la anterior nota de calificación puede interponerse recurso dentro del plazo de cuatro meses, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, conforme con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Órdenes a 5 de septiembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible». El día 22 de agosto se presentó en el Registro citado escrito del letrado de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid solicitando la inscripción de determinadas cláusulas de la escritura de 1 de marzo de 1995, en pacífica unión y conexión con el ordinal 1.º de la escritura de 29 de mayo de 1996. Dicha solicitud dio lugar a que ambas escrituras fueran objeto de la siguiente calificación: «Presentado el precedente documento en unión de la escritura de ratificación otorgada el 29 de mayo de 1995 ante el mismo Notario el día 24 de junio de 1996, asiento de presentación 595 del diario 37, retiradas y devueltas a este Registro de la Propiedad el día 22 de agosto último, se deniega su inscripción por los defectos que constan en la nota de calificación precedente de fecha 5 de septiembre de 1995, la cual se reitera íntegramente y se da aquí por reproducida para evitar innecesarias repeticiones. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso dentro del plazo de cuatro meses, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 y siguientes de su Reglamento. Órdenes de 2 de septiembre de 1996.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Letrado don Miguel Fernández-Pedrerera Gozalo, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el principal escollo para la inscripción de la hipotecas constituidas en garantía de crédito, estriba según el Registrador en la vulneración del principio de especialidad, al resultar indeterminadas las obligaciones garantizadas con las hipotecas, en cuanto a lo establecido en las cláusulas 1, 2, 11, 14 y 15.b. Que es más cierto que el principio de especialidad no ha sido vulnerado. A) La remisión de la cláusula primera a «cualquier débito vencido» es perfectamente lícita, pues es posible aplicar el crédito concedido a saldar deudas vencidas pendientes de pago, cuyo importe no podrá ser inferior, por aproximación, a 1 peseta, ni superior a 17.000.000 de pesetas, y más cuando ello lo consiente expresamente al acreditado, no pudiendo, por tanto, entenderse que la validez y el cumplimiento de lo convenido se haya dejado al puro arbitrio de la Caja de Ahorros (no se infringe el artículo 1.256 del Código Civil). B) Que la interpretación que el Registrador da a las estipulaciones 11 y 15.b), se aparta de lo pretendido por las partes. Que es imprescindible distinguir las siguientes premisas: 1. El reconocimiento de la deuda que se señala en la estipulación 11 se funda en dos verdades: La primera, que toda cantidad dispuesta con cargo a la cuenta abierta

a nombre del acreditado se realizará por los medios que la Caja haya admitido, siendo dichos medios los que se enumeren en la estipulación 14, que no son otros sino los que son susceptibles de ser computados y liquidados de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Que cada uno de los medios de pago se valoran según las prescripciones emanadas del Banco de España; pero ello no impide que la Caja, con el consentimiento del acreditado, pueda destacar la admisión de «las domiciliaciones» como medio de pago, no siendo imperativa su inclusión cuando las partes han acordado, a voluntad de la Caja, excluirlas del conjunto de los medios de pago que habrán de regir el contrato. Y la segunda verdad en que se funda el postulado de la cláusula 11 estriba en que dicha deuda podrá sobrepasar el límite máximo pactado, lo cual se comprende con el propio contexto contractual, especialmente de acuerdo con lo estipulado en la cláusula 16 de la escritura de fecha 1 de marzo de 1995, en la cual, igualmente, se reconoce por el acreditado que la responsabilidad hipotecaria (derivada de la obligación principal de amortización del crédito), no sólo será igual a un principal de 17.000.000 de pesetas, sino que dicha cantidad podrá ser excedida en dos anualidades de intereses remuneratorios, en tres anualidades de intereses moratorios y en una cantidad suplementaria expresamente pactada para costas y gastos. Que es más, la Caja puede autorizar, tácitamente, disposiciones al acreditado por encima del límite de crédito pactado (17.000.000 de pesetas), sin que por ello quede indeterminada la obligación garantizada con la hipoteca, toda vez que por debajo de los topes económicos de responsabilidad hipotecaria en pesetas, señalados en la estipulación 16 de la escritura, es evidente que la obligación garantizada con la hipoteca estará siempre perfectamente determinada.

2. Que el contexto en que se sitúa la estipulación 15 es el de la compensación de créditos y deudas, como modo de obtener la extinción total o parcial de unas y otras. De este modo, una vez cerrada la operación de crédito y hasta el momento de su cancelación, siendo el saldo de la cuenta favorable a Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, está podía proceder a compensar dicha deuda, con cargo a activos que se encuentren en poder del acreditado. Que el señor Registrador confunden la palabra compensación con el término «adeudo en cuenta», la estipulación 15.c) permite adeudar en cuenta para poder compensar; pero dicha estipulación no permite adeudar en cuenta si no es para compensar. Que como fundamentos de derecho hay que citar: a) El artículo 12 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 23 de diciembre de 1987. b) A «sensu contrario», la Resolución de 11 de enero de 1995.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que el recurso se limita al primer defecto de la nota de calificación, único que mereció la consideración de insubsanable, y que se mantiene en su integridad. Que la hipoteca es un derecho real accesorio de una obligación principal que garantiza y que por exigencias del principio de especialidad debe de estar determinada en sus líneas esenciales (artículos 1.857 del Código Civil y 9.2.º, 12 y 104 de la Ley Hipotecaria). En este sentido se pronunciaron las Resoluciones de 28 de febrero de 1928, 4 de julio de 1984, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994 y 23 de diciembre de 1987, entre otras, de las que se deduce que lo que no cabe es la constitución de una hipoteca en garantía de una masa indiferenciada de obligaciones ya existentes ni es posible garantizar con hipoteca las obligaciones totalmente futuras. Que en el caso que se contempla, la estipulación primera de la escritura se refiere a «... cualquier débito vencido que tuvieran los acreditados con Caja de Madrid», lo cual produce una indeterminación de la obligación garantizada al poder Caja de Madrid aplicar el «préstamo» y, por tanto, garantizar con la hipoteca cualquier débito vencido. Que lo anterior es por lo que se refiere a las obligaciones ya existentes, pero ocurre que con la hipoteca cuya inscripción se denegó se pretende garantizar también otras futuras. Que las Resoluciones de 17 de enero de 1994 y 11 de enero de 1995 afirman que en las obligaciones futuras «el crédito, por el momento inexistente y que haya de quedar garantizado, ha de provenir necesariamente de una relación jurídica ya existente entre las partes» y en la escritura objeto del recurso se trata de que la hipoteca garantice una serie de obligaciones futuras cuya determinación queda al exclusivo arbitrio de la Caja de Madrid, lo que contraviene el artículo 1.256 del Código Civil. Que lo establecido en las estipulaciones 11, 14 y 15.b) produce una indeterminación de las obligaciones garantizadas con la hipoteca, vulnerando el principio de especialidad. 2.º Que nadie pone en duda que la responsabilidad hipotecaria está perfectamente determinada. Las que no están determinadas son las obligaciones que han de quedar garantizadas, dentro de esa cifra máxima de responsabilidad que pueden ser presentes o futuras, y derivadas de una gran variedad de operaciones, pudiendo por tanto decidir en cada momento la Caja cual o cuales de

esas operaciones ha de quedar incluida bajo la protección de la hipoteca y cual no, sustituyendo una por otras a medida que vayan siendo satisfechas, y gozando así de un privilegio sobre otros posibles acreedores que puede manejar a su antojo, violando toda la normativa sobre concurrencia y prelación de créditos. 3.º Que el recurrente afirma que se trata de una hipoteca en garantía del saldo de un contrato de cuenta corriente, basándose en el inicio de la estipulación tercera de la escritura. Pero, sin embargo no existe un verdadero contrato de cuenta corriente, pues en ningún momento las partes estipulan un verdadero contrato de cuenta corriente, que deberían hacerlo de modo expreso. Que por exigencias del artículo 1.204 del Código Civil es esencial en este contrato la existencia de un pacto específico que excluya la accionabilidad aislada de los créditos y aplase su liquidación hasta el momento del cierre de la cuenta, como así reconoce la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1946, y en las escrituras que se calificaron no se recoge ese indispensable efecto novatorio. Que, por todo ello, no se trata de una hipoteca en garantía de un contrato de cuenta corriente, como también se infiere del hecho de no regular en ninguna estipulación dicha cuenta ni su liquidación; ni garantizar con hipoteca el saldo de la misma, sino el principal, intereses y costas y, además, pactar el procedimiento extrajudicial para la ejecución de la hipoteca, procedimiento inaplicable a este tipo de hipotecas (artículo 235 del Reglamento Hipotecario).

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en que en las escrituras presentadas para inscripción, la hipoteca que intenta constituirse no cumple los requisitos exigidos por los artículos 12 y 13 de la Ley Hipotecaria, en la Resolución de 23 de diciembre de 1987 y en la sumisión incondicional a la voluntad de la entidad prestamista que encierra la cláusula 11 o la 14 para la forma de computar cargas y abono sobre el crédito que en realidad concede sin disponibilidad, o la cláusula 15 con su amplia facultad de disposición más el desplazamiento sobre el crédito de obligaciones legalmente establecidas para quien no es su titular, apoyándose en la doctrina de las Resoluciones de 23 de octubre de 1987, 11 de enero de 1995 y 27 de enero de 1986.

VI

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que conforme a la cláusula decimosexta de la escritura, que fija con exactitud «el importe de la obligación, de amortizar» el crédito que se formaliza, de que responden las fincas que se hipotecan, no puede entenderse desvirtuado el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, por cuanto el importe de la obligación cuyo pago es garantizado con hipoteca, es perfectamente identificable por cualquiera, incluso con carácter de importe máximo hasta el cual pueden quedar respondiendo las fincas para pago de la obligación de amortizar. 2. Que, de acuerdo con las cláusulas primera, segunda y tercera de la escritura, no hay contravención expresa o tácita a lo prevenido en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, pues este precepto reitera que la acción real hipotecaria solamente podrá ser utilizada a fin de que el acreedor se reintegre del saldo de la cuenta en aquella parte que no exceda de la cantidad que es asegurada con la hipoteca, tal como se ha mantenido por esta parte. 3. Que en cuanto las cláusulas undécima, decimocuarta y decimoquinta, aparte de lo expuesto en el escrito de interposición del recurso, se puede pensar que las partes contratantes hubiesen querido manifestar, expresamente, que si bien el límite del crédito es de hasta 17.000.000 pesetas, no por ello el límite reclamable sería «hasta dicha suma de dinero».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.195, 1.256, 1.284, 1.285 y 1.857 del Código Civil; 9.2.º, 12, 104 y 153 de la Ley Hipotecaria; 51.6.º del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 28 de febrero de 1933, 4 de julio y 29 de octubre de 1984, 23 de diciembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 26 de noviembre de 1990, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994, 11 de enero de 1995, 6 de junio y 24 de julio de 1998 y 7 de junio de 1999.

1. El Registrador deniega la inscripción de la hipoteca constituida en garantía de un crédito en cuenta corriente porque, a su juicio, se vulnera el principio de especialidad, al resultar indeterminadas las obligaciones garantizadas con la hipoteca.

Según el primero de los motivos de la indeterminación que expresa la nota de calificación, en la estipulación primera se permite a la entidad

acreedora aplicar el importe del «préstamo» —*sic*— al pago de cualquier débito que los acreditados tuvieran pendiente con aquélla, y entiende el Registrador que en dichas deudas quedan incluidas también las futuras, dados los términos de las estipulaciones undécima («El acreditado reconoce adeudar a la Caja toda cantidad dispuesta con cargo a la cuenta abierta a su nombre por los medios que la Caja haya admitido, así como las demás cantidades cuyo pago resulta procedente en virtud del presente contrato, y ello, aunque lo debido por uno y otro concepto sobrepase el importe máximo del crédito») y decimoquinta, párrafo b) («Se establece a favor de la Caja el derecho de compensación de créditos y deudas en su sentido más amplio, complementado en cuanto sea necesario con un mandato o autorización expresa que el acreditado otorga a favor de la Caja en esta escritura en forma irrevocable y en tanto no haya quedado totalmente cancelada la operación para: ... b) Adeudar o amortizar parcial o totalmente, con cargo a esta cuenta, saldos deudores de cuenta, efectos impagados o cualesquiera otros créditos de igual o diferente naturaleza que la Caja ostente contra el acreditado o por cualquier otro título...»).

Además, considera el Registrador que dicha indeterminación resulta igualmente de la cláusula segunda, según la cual, «las disposiciones de la cuenta de crédito se efectuarán por los medios que la Caja admita...» (lo que, a su juicio, vulnera el artículo 1.256 del Código Civil), así como de la cláusula decimocuarta, que únicamente excluye de las posibles obligaciones garantizadas las domiciliaciones.

2. Según la doctrina de esta Dirección General, el principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba (confróntese artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento Hipotecario), lo que, tratándose del derecho real de hipoteca, y dado su carácter accesorio del crédito garantizado, exige que, como regla general, se expresen circunstanciadamente las obligaciones garantizadas (causa, cantidad, intereses, plazo de vencimiento, etc.), y aunque —con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito— se permite en ciertos supuestos la hipoteca sin la previa determinación registral de todos sus elementos, siempre se imponen algunas exigencias mínimas, para impedir que tal derecho constituya, en realidad, una mera reserva de rango registral o una especie de hipoteca «flotante», en la que, si bien queda fijada la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria, queda, en cambio, al arbitrio del acreedor determinar si esta cifra máxima va a estar integrada por los importes, totales o parciales, de obligaciones ya existentes o con el importe de otras obligaciones que en el futuro pueda contraer el mismo deudor en favor del acreedor. Por ello, como ya declararan las Resoluciones de este centro directivo de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991 y 6 de junio de 1998, 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 de 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.

En el presente supuesto, si las cláusulas del contrato son interpuestas unas por otras y entendidas en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (confróntese artículos 1.284 y 1.285 del Código Civil), no cabría apreciar, «prima facie» esa falta de determinación de la obligación garantizada. En efecto, en la misma escritura calificada, se expresa que la entidad de crédito «concede y abre en este acto un crédito en cuenta corriente» al compareciente y que «se sujeta al límite máximo de 17.000.000 de pesetas»; que «las disposiciones de la cuenta de crédito se efectuarán... con el límite correspondiente al importe del crédito concedido»; que «el saldo deudor que resulte diariamente en la cuenta devengará un interés nominal anual del 12 por 100»; que vencido el plazo de duración del contrato, «el acreditado deberá pagar a la Caja la cifra que por capital, intereses y comisión adeude por cuenta del crédito concedido»; que «la Caja podrá autorizar tácitamente disposiciones o cargos que sumados a los dispuestos sobrepasen el límite del crédito»; que «todos los cargos y abonos que se realicen en esta cuenta se computarán y liquidarán de acuerdo con las disposiciones legales vigentes...»; que la hipoteca se constituye «en garantía de obligación principal de la amortización del crédito que se formaliza en la presente escritura», y que «a los efectos del procedimiento judicial sumario la Caja procederá, de conformidad con los cuatro últimos párrafos del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, a notificar judicialmente el saldo deudor y simultáneamente al requerimiento de pago de dicha cantidad;

de todo lo cual resultaría que la citada cuenta instrumenta un contrato de apertura de crédito de cuyo importe puede disponer libremente el beneficiario aunque sea para satisfacer y extinguir otras obligaciones que él determine entre las que tuviera contraídas con el concedente, y cuyo saldo definitivo sea por sí mismo exigible [si bien esa determinación de las obligaciones que hayan de extinguirse podrá ser realizada por la misma entidad acreedora (según la mencionada estipulación primera, el acreditado consiente «expresamente en que se aplique total o parcialmente el importe del préstamo —*sic*— al pago de cualquier débito vencido que tuviera pendiente con la Caja de Madrid»), o resultar por juego de la compensación a que se refiere la estipulación decimoquinta transcrita parcialmente en el primer fundamento de derecho de la presente resolución]. En definitiva, la hipoteca tendría en este caso por objeto una sola obligación, la resultante del saldo que arroje la liquidación de la referida cuentas cuyas partidas pierden su autonomía y exigibilidad aislada.

Lo que ocurre es que la existencia de la relación contractual de apertura de crédito que serviría de base a la obligación garantizada por el saldo resultante de la cuenta resulta contradicha por las estipulaciones —segunda y undécima— que condicionan la disponibilidad del crédito a que se efectúe únicamente por los medios que la entidad acreedora admita (sin permitir siquiera la posibilidad de disponer del crédito mediante numerario y, por tanto, en contra de lo establecido en el artículo 1.256 del Código Civil; *vid.*, además, la estipulación decimotercera, según la cual a pesar del vencimiento pactado, tanto el acreditado como la Caja podrán cancelar por su sola voluntad el crédito en cualquier momento). Por ello, al no existir en realidad una relación básica de crédito ya vinculante para la entidad acreedora, la hipoteca cuestionada tendría por objeto únicamente las diversas obligaciones que en el futuro se anotarán en la cuenta, que serían las únicas exigibles conforme a su específico régimen jurídico, de suerte que dicha hipoteca no cumpliría las exigencias mínimas que han sido puestas de relieve por la doctrina de esta Dirección General antes reseñada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Madrid, 27 de julio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

18620 *RESOLUCIÓN de 28 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Josefa Ruperto Ruiz, en calidad de Administradora única de la entidad «Pedro Merenciano, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de San Javier, don Constancio Villaplana García, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Josefa Ruperto Ruiz, en calidad de Administradora única de la entidad «Pedro Merenciano, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de San Javier, don Constancio Villaplana García, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El día 11 de mayo de 1995, en escritura autorizada por doña Juana María Vidal Pérez, Notaria de San Javier, don Pedro Conesa Sánchez, como titular de la nuda propiedad, y doña Josefa Sánchez Martínez, en cuanto al usufructo, constituyeron hipoteca sobre tres fincas en favor de la entidad mercantil «Pedro Merenciano, Sociedad Limitada», en garantía de la deuda que la entidad «D'Canada, Casas en Madera, Sociedad Limitada», mantiene con la citada mercantil por razón de las relaciones comerciales existentes entre ellas. El título alegado por los hipotecantes en dicho documento fue una escritura pública de determinación de resto, agrupación, división de fincas y donación de fecha 11 de agosto de 1989.

La escritura de constitución de hipoteca se presentó por primera vez en el Registro de la Propiedad número 1 de San Javier, el día 25 de mayo de 1995. Al no estar las fincas inscritas a favor de los hipotecantes, el presentante retira dicha escritura, lo cual no es devuelta dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, por lo cual éste caduca, volviéndose