quiera o ambos, y las renovaciones de las mismas que libremente se pacten dentro del plazo de vigencia de esta hipoteca; descubiertos en cuenta corriente de uno cualquiera de los garantizados o de ambos, lo sean en forma individual, conjunta o indistinta entre ellos o con cualesquiera otras personas; los importes de efectos impagados, con sus intereses, comisiones y gastos, previamente descontados a su cedente, cualquiera que sea este de los garantizados con esta hipoteca; las cantidades que el Banco viniera obligado a satisfacer como consecuencia de Avales y Fianzas prestados por cuenta de ambos o uno cualquiera de los aquí garantizados; así como las cantidades que el Banco pudiera pagar en razón de contribuciones, tributos, exacciones de cualquier clase que afecten directamente a los bienes hipotecados, o las primas de seguros concertados en relación con los mismos o con la actividad que en ellos se desarrolle, pagos por cuotas y gastos de la comunidad de propietarios si los hubiere, créditos salariales, así como cualquier otro que el Banco haya de satisfacer por razón de la conservación y efectividad de la garantía que ahora se constituye, honorarios de Notario y Registrador derivados de esta escritura, hasta que una primera copia de la misma, librada para el Banco acreedor, quede inscrita en el Registro de la Propiedad.»

2. El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos: «1. La obligación de pagar el saldo de la cuenta de finalidad liquidatoria que se crea en la escritura carece de existencia en derecho, por falta de obligación, objeto y causa (artículos 1088 y 1261 del Código Civil). En el Derecho no existe la figura de la cuenta con finalidad liquidatoria de obligaciones, ya que la liquidación es un momento de la obligación, previo a su cumplimiento. La liquidación de la obligación no puede desligarse ni abstraerse del contrato que la origina. En los mismos términos se pronuncia, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 1991. 2. La figura de la "cuenta con finalidad liquidatoria" que se "crea en la escritura" es objetiva y causalmente, ajena al contrato de cuenta corriente, a que se refiere el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, pues la finalidad de la cuenta corriente de crédito, no es liquidatoria, sino que consiste en el régimen jurídico de cuenta corriente que supone: la suspensión de la exigibilidad de las obligaciones hasta a fecha de la liquidación de la cuenta, la confusión en la cuenta y la novación extintiva de las obligaciones, al formarse el saldo, una vez liquidada la cuenta en la fecha establecida. En la propia escritura (apartado III) se dice que la hipoteca es de superposición de garantía, lo que excluye el efecto de novación de la cuenta corriente. Tampoco se consigna el plazo de liquidación que tiene que existir en toda cuenta corriente de crédito. 3. De la escritura resulta que la llamada "cuenta de finalidad liquidatoria" es un puro expediente operativo por el que el acreedor procede a liquidar unilateralmente obligaciones y a generar a su favor intereses remuneratorios y de demora, todo ello referido a operaciones que no se definen ni determinan. Lo que no cabe en Derecho ya que: a) Las obligaciones derivadas de los contratos han de cumplirse a tenor de los mismos y en la escritura no están definidos los términos de los contratos. b) La existencia, validez y cumplimiento de las obligaciones no puede dejarse al arbitrio de una de las partes (artículo 1256 del Código Civil); y la liquidación de obligaciones derivada de un contrato no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, ni el acreedor puede fijar unilateralmente el monto de su crédito, pues iría en contra el principio de proscripción de la autotutela, siendo necesario el consentimiento de ambas partes o intervención judicial). c) El acreedor no puede generar a su favor intereses contra la otra parte, ni ordinarios y ni de demora, por expediente de asentar importes en una cuenta operativa liquidatoria, cualquiera que sea su denominación, no obliga al deudor, porque la voluntad unilateral de una persona no es fuente de obligaciones para otra. d) El acreedor no puede resolver cada contrato por causas distintas del incumplimiento de las obligaciones consignadas en él. Así pues, no puede declarar vencido un crédito, por impago de intereses de la llamada cuenta de liquidación que se crea en la escritura. 6. Por los principios de accesoriedad, publicidad y especialidad de las hipotecas, para constituir hipoteca es necesario que la obligación exista, que sea válida y que esté definida, de manera que pueda conocerse por el tercero en su concepto, naturaleza y posible importe, extremos que no concurren en este caso. Este defecto tiene carácter insubsanable y no prejuzga la posibilidad de constituir hipoteca en garantía del cumplimento de obligaciones determinadas, o del saldo de cuentas corrientes de crédito constituidas conforme a Derecho.»

3. Debe tenerse en cuenta la específica naturaleza de la hipoteca como derecho real de carácter accesorio que se constituye en garantía de una obligación determinada, a fin de asegurar al acreedor su cumplimento (artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil), y de ahí la exigencia de su adecuada identificación (vid artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). No se precisa ciertamente que la obligación a asegurar tenga ya existencia jurídica, puede constituirse también en garantía de una obligación futura (artículo 142 de la Ley Hipotecaria), pero no por ello queda comprometida su accesoriedad y su esencial finalidad de garantía de un crédito específico, por cuanto también en esta hipótesis es preciso identificar, al tiempo de la constitución, la relación jurídica de la que derivara la obligación a asegurar, y solamente si se produce su efectivo nacimiento, y autonomía exigibilidad, procederá el desenvolvimiento de la garantía hipotecaria. La hipoteca no puede configurarse, pues, como la afección de todo o parte del valor en cambio del bien gravado a favor de un determinado sujeto que de este modo obtendría una cobertura genérica que podrá aplicar a cualesquiera créditos que ostente o pueda ostentar en el futuro contra el constituyente, dentro del límite cuantitativo de la afección pretendida.

4. Por otra parte, es evidente que la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas, carece de virtualidad para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, éste representa 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. Solamente cuando al cuenta bancaria aparece como instrumento contable de una relación contractual, ya de apertura de crédito ya de cuenta corriente, deviene exigible el saldo resultante de modo autónomo, con independencia de la causa concreta de los cargos o de los abonos efectuados en aquélla: tal exigibilidad se funda, entonces, en un convenio previo por el que o bien una de las partes concede crédito a la otra hasta cierto límite, de modo que al irse destinando aquél al pago de otras obligaciones del acreditado con el concedente, éstas se extinguen total o parcialmente, quedando únicamente el deber de restituir el importe dispuesto de ese nuevo crédito abierto o bien, ambas partes deciden que las recíprocas relaciones de crédito entre ellos pierda, al ser recogidas en la cuenta, su exigibilidad aislada, y sean sustituidas en el momento del cierre por la obligación nueva correspondiente al saldo resultante y a cargo de quien aparezca en la posición deficitaria.

5. En el caso debatido, y pese a su denominación como cuenta de crédito, es evidente que no hay concesión de nuevo crédito al particular del que puede disponer libremente; su saldo no refleja una obligación nueva, independiente de la que han sido cargadas en ella, y exigible por sí misma; no se prevé la novación extintiva de las obligaciones cargadas en la cuenta con pérdida de su exigibilidad aislada y su sustitución por el saldo definitivo, de modo que aquellas conservan su autonomía y su propio régimen jurídico; ni siquiera puede el pretendido «acreditado» determinar que obligaciones podrán cargarse en la cuenta, sino que parece ser al Banco al que compete tal decisión. Lo que se pretende es únicamente la obtención de una hipoteca «flotante», en la que si bien aparece fijado el máximo de responsabilidad, queda al arbitrio del Banco determinar si esta cifra ha de estar integrada por unas u otras de los créditos que ostente contra el hipotecante (créditos que además, no solo no quedan identificados al tiempo del otorgamiento, sino que se incluyen algunos futuros cuyo nacimiento depende exclusivamente de la voluntad del Banco).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 10 de julio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

16316 *RESOLUCIÓN de 12 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Bustillo Millán y don Ignacio Bravo Bustillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino por jubilación, de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a inscribir determinada sentencia, en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Bustillo Millán y don Ignacio Bravo Bustillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino por jubilación, de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a inscribir determinada sentencia, en virtud de apelación de los recurrentes.

Hechos

I

En Procedimiento de Menor Cuantía número 144/1988, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, a instancia de don Ignacio B.R., contra P.B.R, «P.I.L.R, Sociedad Anónima», «S.F, Sociedad Anónima», en el que se solicitaba la declaración relativa a que sobre la finca registral número 5.429 del Registro de la Propiedad de Las Rozas pende un fideicomiso a favor de don Antonio, Fernando y don Ignacio B.R, o a favor de sus hijos, sometido a la condición de que la hermana de los citados, doña Pascuala B.R. falleciera sin descendencia, y en tal caso, se deberá proceder a la resolución de las dos compraventas inscritas bajo las inscripciones segunda y tercera de la referida finca, así como a los demás actos de disposición o gravamen que pudieran afectar al referido inmueble y la declaración relativa a la rectificación del Registro, en el sentido de que en la mención de dichas inscripciones relativa a las cargas se consigne expresamente la existencia a modo de carga del fideicomiso condicional instituido que operará, en su caso, como condición resolutoria. El citado Juzgado dictó sentencia desestimando la demanda. Apelada la citada sentencia ante la Audiencia Provincial de Madrid, con fecha 18 de abril de 1994, fue dictada sentencia, estimando el recurso, recogiendo literalmente en el fallo lo solicitado en la demanda.

Posteriormente, interpuesto recurso de casación, ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, resuelto mediante Sentencia con fecha 28 de febrero de 1997, en la que se confirmó la declaración de la existencia del fideicomiso condicional y la necesidad de que se corrigiera el Registro, en concreto las inscripciones segunda y tercera, de suerte que tal fideicomiso condicional, inscrito en la inscripción primera, habrá de afectar no solamente a los titulares de las inscripciones segunda y tercera, sino también a todos los sucesivos adquirentes. El Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, libró dicho mandamiento al Registrador de la Propiedad a fin de que se cumpla lo declarado en la referida sentencia.

II

Presentado el citado mandamiento junto con testimonio de la Sentencia del Tribunal Supremo en el Registro de la Propiedad de Las Rozas, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, se deniega la inscripción de la sentencia a que se refiere el mandamiento precedente porque ninguno de los actuales titulares registrales de la finca en cuestión, la número 5.429 de este Registro, ni los de las diversas fincas que por diferentes alteraciones hipotecarias han surgido de ella, han sido parte en el juicio que dio lugar a ella. El principio de tracto sucesivo registral, recogido en el párrafo 1.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, así como en el 40, párrafos 2.º y 82, párrafo 3.º de la propia Ley, exige que la persona del condenado por una sentencia judicial figure como titular registral para que la resolución judicial que recaiga pueda ser inscrita. Ninguno de los demandados, las Sociedades «S.F., Sociedad Anónima», y «P.I.L.R., Sociedad Anónima», figuran en el momento de la presentación del título, como titular de la finca. Cierto es que hubo una anotación preventiva de demanda, pero caducó y se canceló por tal razón hace más de seis años. Al no practicarse la inscripción, no se está en el caso que ordena el apartado c) del mandamiento. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Madrid, en el plazo de tres meses desde su fecha. Las Rozas de Madrid, a 7 de septiembre de 1999. El Registrador Interino por Jubilación». Firma ilegible.

III

Doña Emilia B.M. y don Ignacio B.B., interpusieron recurso gubernativo contra la anterior resolución, y alegaron: 1. Respecto a la negativa de la rectificación del Registro en relación con las inscripciones segunda y tercera. Que el Registrador rechaza la rectificación del Registro al amparo del principio de tracto sucesivo registral Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que sienta el principio de tracto sucesivo registral ninguna relación guarda con la rectificación del Registro. Que el artículo 40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tampoco puede justificar la negativa a inscribir, ya que la demanda en su momento se dirigió precisamente contra todos aquellos que según el Registro podrían pretender ostentar algún derecho, en concreto los titulares dominicales según las inscripciones segunda y tercera, únicas existentes al tiempo de formularse la demanda. Que por último lo que dice el artículo 82, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria es lo que ha sucedido en este caso. Que el Registrador se niega a la inscripción que le ordena el Juzgado respecto a las inscripciones segunda y tercera con manifiesta falta de fundamento jurídico, citando una serie de artículos que no guardan relación alguna con su negativa. Que ninguna relación guarda con la necesidad de rectificar el Registro inexacto que los dos codemandados y titulares dominicales, según las inscripciones que proceden rectificar en acatamiento a las sentencias de la Audiencia Provincial y del Supremo hayan dejado de ostentar dicha condición de propietarios. 2. Respecto a la negativa de la rectificación del Registro en relación con las sucesivas y ulteriores inscripciones que tengan causa de la finca 5.429. Que con relación a esta segunda cuestión el Registrador alega en su nota que no procede dicha rectificación registral porque ninguno de los sucesivos titulares registrales de la finca referida o de las que traen causa de las mismas, fueron parte en el juicio que dio lugar a la sentencia. Que a este respecto es preciso recordar el contenido del fundamento de Derecho Sexto de la Sentencia del Tribunal Supremo cuando textualmente se refiere a que lo acaecido y origen del procedimiento judicial del que trae causa este recurso consistió en un error de concepto al que le es aplicable lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, es decir: «a sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la ratificación sigue pautas mucho más sencillas: no es preciso reunir ese cónclave entre particulares y el registrador ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el Registrador como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». Puesta en relación la anterior conclusión de la Sala Primera del Tribunal Supremo respecto a la forma de rectificar el error padecido con la afirmación relativa a que no existe tercero alguno adquirente posterior de algún derecho sobre la finca, o sobre las que de la misma traigan causa, que esté protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en base al principio que «la constancia de causas en el Registro» no se refiere únicamente a un determinado asiento en cuestión sino que deben alcanzar a todo el historial jurídico que se ramifica hasta las referencias históricas de la finca matriz. Se advierte, también, en este caso, la falta de fundamento jurídico de la negativa del Registrador a inscribir la pendencia de la sustitución fideicomisaria respecto a las inscripciones posteriores a la tercera. Se trata lisa y llanamente de la inclusión de una rectificación de un error conceptual que como ha dicho la Sala Primera no hubiera exigido ni procedimiento judicial, y que simplemente clarificará la situación de la finca y de las que de la misma traigan causa al tiempo de cumplirse la condición, sin que sea óbice para ello el no haber demandado a dichos posteriores adquirentes de derecho reales (que al tiempo de formularse la demanda no existían).

IV

El Registrador de la Propiedad de Las Rozas, don Carlos de Olavarrieta Masdeu, informó: 1.º En lo referente a las circunstancias de hecho relevantes para el recurso (que están recogidas lo esencial en el Fundamento de Derecho I), haciendo referencia también a lo concerniente a la finca 19.862, como resto de la 5.429 y a la finca 27.196, segregada de la 19.862. 2.º Que como consta en la nota calificatoria recurrida, en la actualidad la finca 5.429, a través de agrupaciones, segregaciones y ventas, está formada por 41 fincas que constan inscritas en su totalidad a favor de personas físicas y jurídicas, ninguna de las cuales ha sido demandada al objeto de rectificar sus inscripciones, así como también se hallan gravadas en su mayoría con hipotecas y embargos, ninguno de cuyos titulares ha sido parte en el procedimiento. Que el artículo 24 de la Constitución Española, consagra el principio de tutela judicial efectiva, o protección jurisdiccional de los propios derechos, dado que nadie puede ser afectado en sus derechos sin ser oído. Que los actuales titulares cuando adquirieron el dominio y sus derechos reales ignoraban que existiera una contienda judicial tendente a rectificar las inscripciones que les afectaban pues la anotación de demanda que en su día se practicó para afectarles en su caso, se canceló por transcurso de los cuatro años que marca la Ley Hipotecaria en su artículo 86, sin que el actor solicitara la prórroga que dicho artículo 86 prevé, prórroga que según el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, no se hubiese cancelado por caducidad hasta recaer resolución definitiva firme. Es decir, los asientos registrales a favor de dichos titulares según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Que la rectificación de los asientos, está regulada por los artículos 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, siendo un error de concepto el cometido al omitir la sustitución fideicomisaria, es necesario el consentimiento de los interesados o el juicio declarativo correspondiente dirigido contra el titular registral. El artículo 82 de la

Ley Hipotecaria consagra este principio. Es decir, lo que la nota recurrida mantiene con base en lo expuesto anteriormente, es que ninguno de los titulares actuales ha sido parte en el procedimiento judicial, no pudiendo ser alterados sus derechos por estar protegidos no sólo por la Ley Hipotecaria, sino por el artículo 24 de la Constitución Española, sin haber sido oídos.

V

La ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, informó: 1.º Que aunque efectivamente se haya cancelado la anotación preventiva antes de terminarse definitivamente el pleito por Sentencia de 28 de febrero de 1993, dictada por el Tribunal Supremo, ello ha de afectar sólo a los terceros adquirentes que inscriban después de cancelar la anotación, pero los que adquirieron e inscribieron vigente aquella, al dictarse sentencia en el pleito no podrán alegar ignorancia, ya que la anotación les advirtió de la incertidumbre del derecho de quien aparece como titular registral. 2.º Que en cuanto al segundo argumento alegado por el Registrador hay que considerar lo que dicen los artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 25 de marzo de 1996.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en el informe de la Comisión Paritaria nombrada al efecto en virtud de lo establecido en el artículo 124 del Reglamento Hipotecario.

VII

Los recurrentes apelaron el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 20, 40, 38, 82, 97 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 53, 173 y 327 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1955 y 28 de febrero de 1999; y las Resoluciones de 15 de julio de 1999 y 6 de abril de 2000.

1. Son circunstancias fácticas relevantes en el presente recurso las siguientes:

1.ª El 25 de octubre de 1969, se inscribe la adquisición hereditaria de la finca registral número 5.429, expresándose que la inscripción del dominio —que es la 1.ª— se practica con la limitación impuesta por la causante de que si la adquirente fallece sin descendencia «pasarán los bienes» a sus dos hermanos —que son designados nominativamente— o a los sobrinos carnales de dicha adquirente. 2.ª Los días 6 de noviembre de 1987, 29 de enero de 1988 se inscribieron, respectivamente y bajo los números 2ª y 3ª, dos sucesivas ventas de dicha finca. En ambas inscripciones se expresa que la finca consta libre de cargas, sin consignar la limitación fideicomisaria establecida anteriormente. Así mismo, el 4 de febrero de 1988 se inscribe la agrupación de la misma finca con otra para formar la número 19.862. 3.ª El 7 de mayo de 1988 se practica anotación de demanda respecto de la finca número 5.429, parte de la agrupada, interpuesta contra quienes figuran como titulares en las inscripciones 1.ª, 2.ª y 3.ª. Mediante dicha demanda se pretende que se declare la rectificación del Registro para que en los asientos correspondientes se consigne expresamente, como carga, la existencia «del fideicomiso condicional instituido, que operará, en su caso, como condición resolutoria». La anotación de demanda fue cancelada, ex artículo 86 del la Ley Hipotecaria, por haber transcurrido más de cuatro años, según se expresa por nota marginal de 16 de febrero de 1993. Como consecuencia de dicha demanda, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 18 de abril de 1994 declaró que procede la rectificación del Registro, y en concreto de las inscripciones segunda y tercera de la finca registral número 5.429. Interpuesto recurso de casación contra esta sentencia, fue desestimado mediante Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999. 4.ª Después de acceder al Registro determinadas transmisiones del dominio y otros derechos relativos a la finca número 19.862 resultante de la agrupación, así como de las resultantes de una segregación posterior, se presenta, con fecha 21 de julio de 1999, mandamiento judicial por el que se ordena que, en virtud de la resolución judicial firme de 1 de julio de 1999, se proceda a hacer constar la sustitución fideicomisaria condicional, a modo de carga, sobre las inscripciones 2.ª y posteriores de la finca número 5.429 y en las diferentes fincas que traigan causa de aquélla. 5.ª El Registrador denegó la inscripción ordenada en el mandamiento judicial porque está ya caducada la anotación de demanda en su día practicada y porque todas las fincas procedentes de la primitiva finca número 5.429 figuran inscritas a nombre de terceras personas, sin que ninguna de ellas haya sido parte en las actuaciones judiciales.

2. Si se tiene en cuenta que la referida limitación fideicomisaria consta en un asiento (el de la inscripción primera) que ha de producir sus efectos conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, el error sobre el que se debate en el presente recurso se trata de uno de los denominados errores de concepto, cometido en determinados asientos posteriores por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el propio Registro, y que resulta claramente de tales asientos, por lo que procede la rectificación de tal error en los términos expresados en la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo cuya ejecución ha dado lugar al mandamiento calificado (cfr. artículos 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, a contrario sensu, y 327 del Reglamento Hipotecario), sin necesidad de consentimiento de los titulares de derechos posteriores que, forzosamente, han de quedar afectados por el contenido de todos los asientos vigentes (o parte de los mismos) del folio real respectivo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 12 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

16317 *RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Madrid, don Rafael Izquierdo Asensio, a practicar una anotación preventiva de embargo sobre un derecho de traspaso.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre de la Tesorería de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Madrid, don Rafael Izquierdo Asensio, a practicar una anotación preventiva de embargo sobre un derecho de traspaso.

Hechos

I

En expediente administrativo de apremio seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social 28/04, contra «El Panecillo, Sociedad Anónima», por débitos a la Seguridad Social se embargó el derecho de traspaso del local de negocios dedicado a la fabricación de pan, bollería y similares propiedad de doña V. H. M., sito en travesía de Pozas, número 3, de Madrid, expidiéndose mandamiento para su anotación preventiva en el registro.

Del contrato de arrendamiento suscrito por doña V. H. M. y «El Panecillo, Sociedad Anónima», fechado el 1 de enero de 1989, resultan, entre otras, las siguientes condiciones:

«c) El plazo de duración del presente contrato, será de un año, a partir del día de la fecha, no obstante se entenderá tácitamente prorrogado anualmente; d) ... Asimismo, las partes convienen que en el caso de prorrogarse el contrato conforme a lo establecido en la condición d), anualmente la renta que en cada momento satisfaga el arrendatario, se acomodará a las variaciones que en más o en menos sufre el IPC que fije el Instituto Nacional de Estadística, u organismo que le sustituya, para el conjunto Nacional total en el año que se trate y a partir de su cómputo, con independencia de la fecha en que se publique oficialmente la variación que proceda; i) El arrendatario no podrá subarrendar, ceder ni traspasar el local objeto de este contrato, sin la previa autorización del arrendador.»

II

Presentado el mandamiento en el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Madrid junto con copia autenticada del contrato de arrendamiento, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente manda-