

años para su explotación como hotel, después de su acondicionamiento para ello, de acuerdo con planos que se incorporan.

La Registradora deniega la inscripción «por cuanto la concesión administrativa ha de constituirse sobre bienes de dominio público».

2. Nuestro sistema registral establece el sistema de *numerus apertus* para la constitución de derechos reales (cfr. artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria), siendo inscribibles los derechos que son reales aunque no sean típicos o nominados y, además, otros que no son tales, como el arrendamiento (cfr. artículo 2.5 de la misma Ley), por lo que el único problema que plantea la escritura presentada es si lo que se constituye en la escritura presentada es un derecho inscribible. La Registradora entiende que no puede constituirse una concesión sobre bienes patrimoniales, pero, sin necesidad de entrar en tal cuestión, es lo cierto que se constituye a favor de la «concesionaria» un derecho al uso exclusivo del bien cedido, durante cincuenta y cinco años, a cambio de determinadas obligaciones y del pago de un canon anual. Es obvio, por tanto, que, independientemente del nombre que se dé al derecho concedido (concesión, derecho de superficie, derecho de arrendamiento, etc.), lo cual es irrelevante (pues lo esencial es el contenido del mismo), o, aunque no se le dé ninguno, el derecho configurado tiene todas las características que permiten su inscripción, pues, o bien se le considera como un derecho real, o bien como uno de arrendamiento, no siendo relevante la denominación que las partes den al contrato si los derechos y obligaciones de ambas están correctamente establecidos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de julio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Aranjuez.

**19853** *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos UMESA, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 26 de Madrid, doña María Purificación Herguedas, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Linares Gutiérrez, en representación de la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos UMESA, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 26 de Madrid, doña María Purificación Herguedas, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Hernández Antolín, la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos, Sociedad Anónima», concedió una línea de financiación, garantizada con hipoteca, a la entidad «Princesa Electrodomésticos, Sociedad Limitada», por importe máximo de veintiocho millones quinientas mil pesetas, destinada a la compra de mercaderías de ésta a aquélla, estableciéndose la cantidad máxima que la comercial puede disponer cada año, pactándose que la acreedora podrá utilizar el procedimiento judicial sumario.

Tal hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 26 de Madrid. Formulada demanda de juicio ejecutivo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, contra don Carlos H.L. y doña María Victoria E.G. y la entidad «Princesa Electrodomésticos, Sociedad Anónima», ante el Juzgado de Primera Instancia, número 31 de los de Madrid, autos 290/95 recayó auto de adjudicación de fecha 23 de abril de 1998.

#### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad número 26 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Hechos: Según resulta de la inscripción registral, la inscripción a que se refiere, es una hipoteca en garantía de deuda ajena, en garantía de una línea de financiación por importe máximo de veintiocho millones quinientas mil pesetas de principal, intereses ordinarios de dos años al dieciocho por ciento anual, de intereses de demora hasta tres años al tipo del veinticinco por ciento, y de la cantidad de tres millones de pesetas para costas y gastos. Se ejecuta hipoteca, conforme al artículo 131, basándose en la inscripción precedente. La inscripción de hipoteca por sí sola, no es base suficiente para ejecutar en base a sus pronunciamientos la hipoteca por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Se deniega la inscripción del mandamiento de adjudicación porque no es de aplicación a dicha hipoteca el artículo 131 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la ejecución sobre la hipoteca previa la sentencia de condena una vez declarada, contra don Carlos H. L. y doña María Victoria E. G., conforme al juicio ordinario, o en su caso, el artículo 126 de la Ley Hipotecaria. Los términos de la inscripción, tal y como constan en la misma, no constituyen base suficiente para la aplicación directa del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ya que de dicha inscripción, no resulta cristalizada ninguna obligación concreta y determinada a ejercitar contra la finca hipotecada, ni consta al margen de la misma la contracción de dicha obligación, estándose ante una hipoteca de máximo en garantía de una línea de financiación que necesita para su ejecución la existencia de una sentencia de condena, que le sirva de título dentro de los límites de la hipoteca, siendo de consignar la existencia de una anotación de embargo letra A, de la que se expidió certificación del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Observaciones: Para inscribir la venta en ejercicio de la acción hipotecaria en base a los pronunciamientos registrales de la inscripción, es necesaria la sentencia en el juicio contradictorio, en la que se condena a los deudores don Carlos H. L. y doña María Victoria E. G., al pago de la cantidad garantizada, conforme al artículo 126 de la Ley Hipotecaria, y 1.481 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien que presten su consentimiento a la inscripción los dueños de la finca y el ... “Banco de Comercio, Sociedad Anónima”. Madrid, 23 de septiembre de 1998. La Registradora». Sin firma.

#### III

Don Antonio Linares Gutiérrez, en representación de la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos UEMESA, Sociedad Anónima» interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora, en su nota de calificación, aunque no se diga explícitamente, se basa en un hipotético error de procedimiento, señalando que a las hipotecas de máximo no son aplicables las reglas del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y que para la ejecución de las mismas debe procederse con carácter previo a entablar un juicio declarativo o ejecutivo, no bastando una sentencia condenatoria, sino que se remite al procedimiento de apremio regulado en los artículos 1.481 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que la Registradora se excede de los límites aplicables a su potestad calificadora en lo que a documentos judiciales se refiere, según lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que no cabe alegar falta de competencia judicial. Que el Registrador, en el caso objeto de recurso, enjuicia la labor del órgano judicial entrando en el fondo de la cuestión, en un asunto para el vedado (Resoluciones de 12 de diciembre de 1994, 25 de febrero de 1994, 25 octubre de 1993, entre otras) Que el hecho de no considerar la Registradora cristalizada ninguna obligación concreta no es un punto enmarcable dentro del concepto obstáculo registral. Que la Registradora no invoca artículo o resolución alguna por lo que el recurrente, entiende que el motivo que impulsa a aquella a alegar que es precisa una sentencia previa a la ejecución hipotecaria, determinando la cuantía de la deuda y evitando la indefensión del titular registral. Que la cuantía de la deuda ha sido determinada conforme se estipuló en la escritura y la liquidación pudo ser impugnada por el titular registral alegando error o falsedad (artículo 153 de la Ley Hipotecaria sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1995). Que el titular registral pudo, en cualquier momento, hacer valer sus derechos en el juicio hipotecario, derechos que se hubiesen tramitado mediante el correspondiente a los incidentes, y en todo caso pudo promover el deudor juicio declarativo ordinario (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 1991). Que en el presente caso no se trata de una hipoteca en garantía de deudas totalmente futuras, ya que desde el momento del otorgamiento de la escritura hay disposición de la financiación, no haciéndose depender la misma

de un futuro evento (Resolución de 17 de enero de 1994). Que no tiene sentido que en la nota de calificación se haga referencia, como procedimiento alternativo al juicio declarativo, pues ningún valor se atribuye a la hipoteca constituida.

## IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la hipoteca inscrita es de máximo y obligación futura. Que no consta en el Registro la contracción de la obligación. Que no se establece el sistema de doble libreta para acreditar el saldo (artículo 153 y 131 de la Ley Hipotecaria). Que, en el presente, caso no es posible al acreedor ir contra la finca por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, así resulta de la propia ley y de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 1917 y 16 de marzo de 1929 y sentencia del Tribunal Supremo de 10 de diciembre de 1991. Que el acreedor tiene dos opciones, o transformar la hipoteca de seguridad en hipoteca ordinaria inscribiendo la obligación, con lo que ya se produce el crédito real y el acceso al artículo 131, o reclamar la obligación ante los Tribunales en juicio ordinario o ejecutivo por los trámites del artículo 129. Que los trámites del artículo 131 de la Ley Hipotecaria están reglados. Que si al tiempo de constituir la hipoteca el hipotecante quería que el acreedor utilizara el procedimiento del artículo 131 de la ley, pudo establecer el sistema de doble libreta del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, necesaria para este procedimiento, siendo diferente el sistema de doble libreta a la del acta que se incorpora en el presente caso, pues es el acta es unilateral, teniendo el valor que le da la ley no el acreedor.

## V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 31 de los de Madrid, que dictó el auto de adjudicación, emitió el preceptivo informe, señalando que en su momento, por el Juzgador, se consideró que era exigible el crédito de conformidad con lo establecido en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sin que los deudores y titulares registrales hicieran manifestación alguna, todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, debiendo limitarse el Registrador a calificar el ámbito de los derechos reales, y no cuestiones meramente obligacionales que no tienen acceso al Registro ni eficacia frente a terceros.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota de la Registradora, basándose en las alegaciones que constan en su informe.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 131, 132 y 153 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de octubre de 1994 y 9 de octubre de 1997.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Figura inscrita en el Registro una hipoteca con las siguientes particularidades: se concede por una entidad proveedora a otra comercial una línea de financiación por importe máximo de 28.500.000 pesetas destinada a la compra de mercaderías por ésta a aquélla, estableciéndose la cantidad máxima que la comercial puede disponer cada año, pactándose que la acreedora podrá utilizar el procedimiento judicial sumario. - Se presenta en el Registro testimonio de Auto de adjudicación del procedimiento antedicho. La Registradora deniega la inscripción «porque no es de aplicación a dicha hipoteca el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la ejecución sobre la hipoteca previa la sentencia de condena...conforme al juicio ordinario, o en su caso, el artículo 126 de la Ley Hipotecaria. Los términos de la inscripción, tal y como constan en la misma, no constituyen base suficiente para la aplicación directa del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ya que de dicha inscripción, no resulta cristalizada ninguna obligación concreta y determinada a ejercitar contra la finca hipotecada, ni consta al margen de la misma la contracción de dicha obligación, estándose ante una hipoteca de máximo en garantía de una línea de financiación que necesita para su ejecución la existencia

de una sentencia de condena». El ejecutante recurre la calificación. Desestimado el recurso por el Presidente, se apela el Auto presidencial.

2. Alega la Registradora que no consta en el Registro el nacimiento de la obligación garantizada. Tal defecto no puede ser mantenido: Por una parte, es evidente que, aún cuando se estimare que de la escritura inscrita no resulta todavía contraída la obligación garantizada, ninguna duda hay de que el acreedor puede obtener un título con fuerza ejecutiva para procurar la ejecución de la hipoteca en cuestión; por otra, queda fuera de la calificación del Registrador la valoración de la existencia y suficiencia del título ejecutivo, pues las mismas han sido valoradas por el Juez.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 19 de julio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**19854** RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caja de España Inversiones Camp contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja de España Inversiones Camp, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

### Hechos

## I

El 15 de noviembre de 2001, ante el Notario de Valladolid, don Jesús Torres Espiga, Caja España de Inversiones Camp y los cónyuges don José S. R., y doña María R. M., otorgaron escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario.

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «En relación con el documento de fecha 15 de noviembre de 2001 del/a Notario de Valladolid, don Jesús Torres Espiga, número de protocolo 2001/01234, que ha sido presentado con fecha 26 de diciembre de 2001, con el número entrada 4897/01, asiento 719 del Diario 30, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el/los siguiente/s defecto/s: Cuando los cónyuges José S. R. y doña María del Carmen R. M., adquirieron la finca el 1 de marzo de 2001, se dijo que el saldo existente por razón de la hipoteca que ahora se modifica ascendía a 6.268.221 pesetas. Lo primero que deberá aclararse es cual sea el importe del préstamo que se acoge a la subsidiación y que deberá amortizarse en el plazo de 13 años a contar desde la fecha de la escritura. Por otra parte al pasar de un interés variable a fijo es preciso señalar claramente cual sea la nueva responsabilidad hipotecaria, sin que pueda quedar definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado. Resolución de 5 de noviembre de 1999. Debe dejarse sin efecto la cláusula décima ya que la finca además de con la hipoteca que ahora se modifica, se encuentra afectada a favor de Hacienda por autoliquidación del impuesto —varias notas—. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado de sesenta días hábiles, finaliza el 7,03,2002, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dejando a salvo la excepción prevista en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario. Valladolid, a 31 de diciembre de 2001.» Sin firma.

## III

El Letrado don Manuel Chamorro Posada, en nombre de Caja España de Inversiones, Camp, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que se pone de manifiesto la ausencia de la firma en la nota de calificación, con lo que se incurre en vulneración de lo