

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

dispuesto en el artículo 55 de la Ley 30/1992 y 253.3 de la Ley Hipotecaria. 2. En lo referente al primer párrafo de la nota, hay que señalar que se trata de un párrafo descriptivo carente de contenido valorativo. 3. En lo relativo al segundo párrafo de la nota, la escritura no deja lugar a duda alguna. Que según la estipulación primera del apartado I de su parte dispositiva, se conviene por las partes una mera novación modificativa de la obligación garantizada con la hipoteca, consistente en el régimen jurídico de la restitución del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. Que a este efecto se describen en la escritura las cuotas resultantes y se protocoliza junto con las misma el cuadro de amortizaciones. Que según las estipulaciones segunda, cuarta y sexta se conviene por las partes una nueva novación modificativa de las obligaciones garantizadas con la hipoteca consistente en el régimen jurídico de la remuneración del capital prestado en virtud del préstamo garantizado con la hipoteca. A este efecto se confirman claramente en la escritura los tipos de interés resultantes de la aplicación al préstamo del régimen subsidiario. Que en ningún lugar se tiene por modificada por las partes la obligación en cuanto a la determinación de la cuantía del principal prestado. 4. Que en cuanto al tercer párrafo de la nota hay que señalar que la Resolución citada en la misma carece de aplicación en el presente caso, puesto que el supuesto de hecho es un negocio jurídico modificativo y no extintivo de la obligación garantizada. Que en cuanto a la arbitrariedad que entraña la nota recurrida en este párrafo se ha pronunciado la Dirección General en Resoluciones de 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001. 5. En lo relativo al cuarto párrafo de la nota, con la mera lectura de la estipulación décima de la escritura, se advierte que no desencadena las consecuencias suspensivas en ellas previstas una mención registral cual puedan ser las notas de afección mencionadas en la nota de calificación.

#### IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: Que se solicita, en primer lugar se proceda a la inadmisión del recurso al basarse en una nota de notificación de defectos, emitida conforme preceptuaba el primer párrafo del artículo 429 del Reglamento Hipotecario. Que con carácter subsidiario para el caso de estimar la procedencia del recurso interpuesto se proceda a informar: Que aunque el recurrente distingue entre primer y segundo párrafo de la nota, se considera que ambos deben ser tratados conjuntamente, al guardar íntima conexión entre sí. Que se trata de saber por exigencias derivadas del principio de especialidad y en base a la claridad y precisión que es dado exigir a los pronunciamientos registrales, cual sea el importe del préstamo afectado por el nuevo régimen, teniendo en cuenta el alcance de la novación operada y se trata de evitar al mismo tiempo que se de el supuesto de la Resolución de 26 de mayo de 2001. Que a tal conclusión puede llegarse si se tiene en cuenta los términos en que está redactada la escritura. En cuanto al tercer párrafo de la nota, hay que tener en cuenta que el préstamo hipotecario que ahora se nova estaba sujeto a un tipo de interés tanto ordinario como de demora variable, habiéndose garantizado a efectos del derecho real de hipoteca, los intereses ordinarios de una año al tipo máximo del 12 por 100 y los intereses de demora a dos años al tipo máximo del 18 por 100. Ahora se pasa de un tipo de interés ordinario variable a un tipo de interés ordinario fijo del 6,50 por 100; e igualmente se pasa de un tipo de interés de demora variable a un tipo de interés de demora fijo del 12,50 por 100. En estos términos no es posible mantener inalterada la responsabilidad hipotecaria de la finca, como se ha declarado en la Resolución de 5 de noviembre de 1999. Que respecto a las Resoluciones que cita el recurrente no son aplicables al caso que se contempla. Que, por último, el cuarto punto de la nota, hay que destacar que si por estipularlo así las partes, la novación queda supeditada a la condición suspensiva consistente en que al tiempo de la presentación no aparezca sobre la finca ninguna otra carga que no sea la hipoteca que ahora se nova y no varíe el rango de primera con que está inscrita dicha hipoteca, y resulta que del Registro y del propio apartado «cargas» de la escritura, la finca está gravada con otra hipoteca y con varias afecciones fiscales, al Registrador no le queda otra alternativa que no inscribir la modificación pretendida, si no se deja sin efecto la cláusula décima o se le da en su defecto una redacción adecuada. Que el recurrente diga que las notas de afección son una mención, supone además ir en contra de sus propios actos: las afecciones fiscales se recogen en la escritura en el «apartado cargas».

#### Fundamentos de Derecho

1. Respecto al primero de los defectos de la nota, aclarar cual sea el importe del préstamo que se modifica, no procede su confirmación,

pues, por una parte debe tenerse en cuenta la presunción de exactitud del derecho inscrito en los términos resultantes del asiento respectivo, presunción que opera a todos los efectos legales mientras no sea adecuadamente rectificadas (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y que vincula al propio Registrador (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria); y por otra, en el título calificado se dice claramente en él otorgan I que «se modifican las condiciones del préstamo a que se refiere el exponiendo I y, previamente, en el expositivo I se había identificado este préstamo señalando que «la finca ahora cuestionada respondía de 6.300.000 pesetas por principal...».

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, es doctrina de esta Dirección General (vid Resolución de 5 de noviembre de 1999) que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que pactándose ahora un tipo fijo para los intereses remuneratorios y moratorios, no cabe que la cobertura hipotecaria quede definida por referencia a unos tipos de interés distintos de los estipulados, como ocurre en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos, máxime cuando expresamente se pacta que permanecen inalterados los restantes pactos de la escritura de constitución del préstamo que ahora se cuestiona.

3. Por último, el tercero de los defectos, también ha de ser confirmado; la previsión de los propios otorgantes de condicionar suspensivamente la novación pactada a la inexistencia sobre la finca de otras cargas distintas de la hipoteca que ahora se ejercita, así como la existencia en el caso de tales otras cargas (entre ellas una hipoteca posterior), así lo impone, sin que sea necesario debatir ahora si en relación con dicha cláusula, las notas de afección fiscal podrían o no entenderse incluidas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos y desestimar en cuanto al resto, confirmándose en ello la nota impugnada.

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, 2 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Valladolid.

**19855** *RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 2002, de la Secretaría de Estado de Justicia, por la que se emplaza a todos los interesados en el recurso contencioso-administrativo PA 146/2002, interpuesto contra Resolución de fecha 19 de diciembre de 2001, por la que se ofertaban plazas vacantes de Oficiales, Auxiliares y Agentes de la Administración de Justicia.*

En virtud a lo acordado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 10, se emplaza a todos los interesados en la Resolución de 30 de julio de 2002 («Boletín Oficial del Estado» de 13 de agosto) por la que se resuelve el concurso de fecha 19 de diciembre de 2001 («Boletín Oficial del Estado» del 27) por el que se ofertaban plazas vacantes para Oficiales, Auxiliares y Agentes de la Administración de Justicia, para que puedan comparecer y personarse ante dicho Juzgado, en los autos relativos al recurso contencioso-administrativo PA 146/2002, interpuesto por doña Isabel Girón Ruipérez, en el plazo de nueve días, desde la publicación de la presente Resolución en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 17 de septiembre de 2002.—El Secretario de Estado, por delegación (Orden de 29 de octubre de 1996), el Director general de Relaciones con la Administración de Justicia, Carlos Lesmes Serrano.

Ilma. Sra. Subdirectora general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.