

## 7480

*RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de determinadas obligaciones.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, don Francisco Borrue Otín, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de determinadas obligaciones.

### Hechos

#### I

El 4 de julio de 1996, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos con número 2146 de su protocolo, don Ricardo Alfonso Aranzubia Celis y doña Lucrecia Aguilar Garay constituyeron hipoteca de máximo y de seguridad sobre determinadas fincas a favor del Banco Central Hispanoamericano, S.A. Según se expresa en dicha escritura, la hipoteca «asegura el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las Sociedades «El Taller, S.A.», «Exclusivo, S.L.» y «Juvenalia, S.L.» que tengan su origen en los préstamos referidos en los expositivos I, II, y III de la presente»; en tales expositivos don Ricardo Alfonso Aranzubia Celis, como administrador único de cada una de las tres sociedades, manifiesta que éstas tienen concertado con el referido Banco sendos préstamos, por importes de treinta, diez y seis millones de pesetas, respectivamente, añadiéndose en relación con cada uno de ellos que se ha convenido «a un tipo de interés del diez y medio por ciento anual, documentado en póliza, con intervención de fedatario público, de fecha de hoy, con vencimiento el día cuatro de julio del año dos mil uno».

El 31 de octubre de 1996 se otorgó, ante el mismo Notario, escritura de complemento de la anterior, en la que se expresa que la relación de préstamo de cada una de las tres sociedades indicadas, como prestatarias del Banco Central Hispanoamericano, S.A., «está viva con normalidad desde su perfección, todos y cada uno de ellos el día 4 de julio del año en curso por la entrega de principal y la suscripción de la respectiva póliza» y se precisa «que dicho día 4 de julio sólo fue firmada una póliza de préstamo por cada una de las Sociedades representadas como prestatarias con el prestamista Banco Central Hispanoamericano, S.A.»; además se añade que «A los efectos de la ejecución de la hipoteca ambas partes convienen la apertura y llevanza de una cuenta corriente en la que serán asientos de cargo el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por falta de pago de alguna, algunas o todas las obligaciones aseguradas en la fecha de su vencimiento el día 4 de julio del año 2001, que es la fecha de vencimiento de cada uno de ellas, común a todas ellas; y también el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por vencimiento anticipado legal o contractualmente procedente de alguna de las obligaciones aseguradas, cuyo vencimiento anticipado provocará a efectos hipotecarios el de las demás obligaciones aseguradas. En consecuencia para proceder a la ejecución el Banco acreedor hipotecario deberá certificar el saldo de dicha cuenta y proceder con sujeción a lo previsto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria».

Presentada copia de las escrituras de constitución de la hipoteca —acompañada de la referida escritura que la complementa— en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota, que a continuación se transcribe sólo respecto de los defectos relacionados con la calificación objeto del presente recurso: «... 2.º La indeterminación de la obligación garantizada, lo que es contrario a los principios de especialidad y accesoriedad de la hipoteca (artículos 1957, 1876 y 1528 del Código Civil y 9.2, 12 y 104 de la Ley Hipotecaria) pues se constituye una sola hipoteca en garantía de tres obligaciones distintas, ya existentes, y con deudores también distintos, y no una garantía individualizada para cada obligación en consonancia con el mantenimiento de su autonomía jurídica. Defecto subsanable. 3.º Para ello se crea una sola hipoteca de máximo, que no reúne los requisitos exigidos por la doctrina y jurisprudencia para su constitución. Así, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 1917, 31 de enero de 1925, 5 de marzo de 1929, 28 de febrero de 1933, 16 de junio de 1936, 5 de febrero de 1945, 4 de julio de 1984, 23 de septiembre de 1987, 23 de diciembre de 1987, 16 de febrero de 1990, 26 de noviembre de 1996, etc. Defecto subsanable. 4.º Para la ejecución se pacta un sistema de cuenta corriente en el que sólo se regulan los

asientos de cargo que serán el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por falta de pago de alguna, algunas o todas las obligaciones aseguradas en la fecha de su vencimiento el 4 de julio del año 2001, que es la fecha de vencimiento de cada uno de ellos, y también el derecho de crédito del Banco, vencido, líquido y exigible por vencimiento anticipado legal o contractualmente, cuyo vencimiento anticipado provocará a efectos hipotecarios el de las demás obligaciones aseguradas. Este vencimiento anticipado de obligaciones cuya independencia es total, con deudores distintos que sólo beneficia al Banco acreedor supone un ataque directo al artículo 10 de la Ley de Consumidor 26/1984, de 19 de julio. Defecto insubsanable. 5.º Además, aunque este procedimiento fuera aplicable, que no lo es, no se pacta el carácter novatorio de las distintas obligaciones al cierre de la cuenta, sino que lo que se ha pactado es la mera reunión contable de diversas operaciones a efectos de la ejecución de la hipoteca de acuerdo con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 1987, 26 de noviembre de 1990, 3 de octubre de 1991, y 11 de enero de 1995. Defecto insubsanable. Por lo determinado en este defecto y en el anterior no sería aplicable el procedimiento judicial sumario... Madrid, 20 de junio de 1997. El Registrador, Francisco Borrue Otín».

Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación, fue estimado parcialmente respecto de parte del defecto quinto y desestimado «respecto de los defectos segundo, tercero, cuarto y parte del quinto, en los términos que resultan de los fundamentos de derecho» que se expresan en la Resolución de 3 de noviembre de 2000 y a continuación se transcriben:

«Conforme al segundo de los defectos, el Registrador considera que se vulneran los principios de especialidad y accesoriedad de la hipoteca, pues se constituye una sola hipoteca en garantía de tres obligaciones distintas ya existentes, y no una garantía individualizada para cada obligación en consonancia con el mantenimiento de su autonomía jurídica. Añade en el defecto tercero que para ello se crea una sola hipoteca de máximo que no reúne los requisitos exigidos por la doctrina y jurisprudencia para su constitución; en el cuarto defecto, que se pacta un sistema de cuenta corriente cuyos asientos son sólo de cargo; y, según el defecto quinto, que se ha pactado la mera reunión contable de diversas operaciones, sin alcance novatorio de las distintas obligaciones al cierre de la cuenta.

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 (cfr. 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 circunstancialmente 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.

En el presente supuesto la relación jurídica básica de la que deriva la obligación que se pretende asegurar está, en principio, perfectamente identificada al tiempo de la constitución de la hipoteca, con suficiente determinación de los elementos esenciales de la relación obligatoria a los efectos de tal gravamen. No obstante, al asegurarse las obligaciones que nacen de tres préstamos convenidos por una misma entidad de crédito con sendas sociedades —por cierto, representadas por uno de los hipotecantes— y aunque se pacta que el vencimiento de cualquiera de las obligaciones provocará el de las restantes, de modo que se pretende unificarlas mediante la cuenta corriente cuyo saldo determina el importe de la deuda que en caso de ejecución de la hipoteca se podrá reclamar, según el pacto que contiene la escritura calificada de sujeción a lo establecido por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, lo cierto es que del título presentado no resulta que tal unificación sea suficiente, a la luz de la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 11 de enero de 1995, 6 de junio de 1998 y 7 de junio y 27 de julio de 1999), toda vez que el mero pacto por el que se dispone que el vencimiento de una de las obligaciones implique el de las restantes —que, por lo demás, sólo se incluye «a efectos hipotecarios»— carece de virtualidad para que, desde entonces, pierdan aquéllas su exigibilidad aislada y sean sustituidas con pleno alcance novatorio por una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, que pudiera por sí sostener la garantía hipotecaria».

El 9 de mayo de 2002, mediante escritura también autorizada por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, el Banco Central Hispanoamericano, S.A. otorgó que «De conformidad con la doctrina expresada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 27 de septiembre de 2000 y 3 de noviembre de 2000, y puesto que no se limitan los derechos de las sociedades deudoras ni de los hipotecantes en su garantía, el Banco asume y reconoce que la práctica de un asiento de cargo en la cuenta corriente cuya apertura y llevanza se acordó en la escritura referida en la anterior cláusula Tercera causado por el vencimiento y exigibilidad de las obligaciones resultantes de las operaciones de crédito convenido en las referidas pólizas por cualquiera de las sociedades o por todas ellas, tendrá el alcance y efecto novatorio correspondiente a la pérdida de la exigibilidad aislada del crédito anotado al quedar sustituida la obligación procedente de vencimiento de una póliza de las citadas, o de todas, por la obligación resultante del saldo de la cuenta que apareciese al tiempo de su cierre».

## II

Presentada copia la escritura otorgada el 4 de julio de 1996 (acompañada de las complementarias autorizadas los días 31 de octubre de 1996 y 9 de mayo de 2002) en el Registro de la Propiedad número 2 de Madrid, fue objeto de la siguiente calificación: «Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria introducido por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, le notifico que en la escritura otorgada en Madrid el 4 de julio de 1996 ante el Notario Don Roberto Blanquer Uberos, n.º de protocolo 2146, acompañada de otra otorgada ante el mismo Notario el 31 de octubre del mismo año presentadas de nuevo bajo el asiento 906 del diario 87 el día 21 de mayo, y reiterada el día siguiente, y devuelta el 19 de junio de 2002. Se acompaña ahora escritura ante el mismo Notario de fecha 9 de mayo de 2002. Hechos: Las dos primeras escrituras citadas en el encabezamiento fueron presentadas con anterioridad, y objeto de calificación con nota de fecha 20 de junio de 1997 que fue confirmada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 3 de noviembre de 2000, en cuanto a los defectos 2.º, 3.º, 4.º y parcialmente el 5.º Que lo único que hace la escritura de 9 de mayo de 2002 es subsanar el defecto 5.º en cuanto al carácter novatorio por la inclusión de la cuenta.—Fundamentos de derecho: Dado que la nota de 20 de junio de 1977 (sic) fue confirmada en sus puntos segundo, tercero y cuarto, me reafirmo en ella, y la doy por reproducida en toda su integridad en cuanto a los mismos, sirviendo como fundamentos de derecho los expuestos en la misma nota, y los que resultan de la Resolución de la Dirección General que la confirma.—Dado el carácter insubsanable de los defectos tercero y cuarto no se puede tomar anotación preventiva. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ley 24/2001. BOE 31 Diciembre. Madrid, 1 de julio de 2002. El Registrador [Firma ilegible]. Firmado: Francisco Borrueal Otín».

## III

El 1 de agosto de 2002 el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: Que esta Dirección General, en su Resolución de 3 de noviembre de 2000, tuvo por oportuno tratar los defectos segundo, tercero cuarto y quinto conjuntamente. Que respecto de la necesidad de exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba, la resolución aseveró que «en el presente supuesto la relación jurídica básica de la que deriva la obligación que se pretende asegurar está, en principio, perfectamente identificada». Que de manera bien justificada dicha resolución relacionó el defecto tercero (constitución de una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones) con el cuarto (referido al empleo de la cuenta corriente), y añade que las obligaciones están perfectamente individualizadas y el recurso a la cuenta corriente cuyo saldo queda garantizado con la hipoteca sería suficiente siempre que la remesa o anotación en la cuenta tuviese el pleno valor novatorio, requisito que faltaba de lo convenido en la escritura de 1996. Que la escritura otorgada el 9 de mayo de 2002 supera esta deficiencia, pues establece el efecto novatorio que la resolución encontró en falta y concreta los posibles asientos de cargo al caso de exigibilidad por falta de cumplimiento al vencimiento pactado, excluyendo el supuesto de vencimiento anticipado para evitar cualquier problema. Que el propio sentido de la Resolución de 3 de noviembre de 2000 permite acometer la subsanación con plena eficacia mediante el establecimiento del alcance novatorio que la práctica del asiento de cargo de la cuenta corriente produce respecto del crédito vencido y exigible por falta de pago que causa la remesa contable, cuyo crédito pierde su exigibilidad aislada que queda sustituida por la exigibilidad del saldo de la cuenta.

## IV

El Registrador de la Propiedad informó que se reafirma su nota de calificación de 20 de junio de 1997 y reitera los argumentos entonces alegados, y añade que hace suyos todos los pronunciamientos de la Resolución de 3 de noviembre de 2000.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218, 1219, 1280, 1732 a 1739, y 1857 del Código Civil; 9.2.º, 12, 104, 131.6.ª, párrafo segundo, 135, párrafo tercero, y 153 de la Ley Hipotecaria; 51.6.º y 245 del Reglamento Hipotecario; 164, 165, 166 y 227 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 3 de marzo de 1952, 31 de octubre de 1978, 18 de octubre de 1979, 30 de enero de 1985, 18 de mayo de 1986, 23 de diciembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 16 de febrero y 26 de noviembre de 1990, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994, 11 de enero de 1995 y 10 de febrero, 6 de junio y 24 de julio de 1998 y 28 de mayo, 7 de junio, 27 de julio y 6 de noviembre de 1999 y 27 de septiembre y 3 de noviembre de 2000.

1. Se debate en el presente expediente si determinada escritura otorgada para que sirva de complemento a otras anteriores cuya calificación había sido objeto de recurso decidido mediante Resolución de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2000, es o no suficiente conforme a la doctrina de esta Resolución para conseguir la inscripción cuestionada.

2. Respecto de los defectos a que se refiere la calificación ahora recurrida, debe advertirse que la citada Resolución de 3 de noviembre de 2000 desestimó el recurso pero en los términos que resultan de los fundamentos de derecho en que se basa; y, en este sentido, expresa —al tratar conjuntamente los referidos defectos segundo, tercero y cuarto— que en el supuesto de que se trata «... la relación jurídica básica de la que deriva la obligación que se pretende asegurar está, en principio, perfectamente identificada al tiempo de la constitución de la hipoteca, con suficiente determinación de los elementos esenciales de la relación obligatoria a los efectos de tal gravamen. No obstante, al asegurarse las obligaciones que nacen de tres préstamos convenidos por una misma entidad de crédito con sendas sociedades —por cierto, representadas por uno de los hipotecantes— y aunque se pacta que el vencimiento de cualquiera de las obligaciones provocará el de las restantes, de modo que se pretende unificarlas mediante la cuenta corriente cuyo saldo determina el importe de la deuda que en caso de ejecución de la hipoteca se podrá reclamar, según el pacto que contiene la escritura calificada de sujeción a lo establecido por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, lo cierto es que del título presentado no resulta que tal unificación sea suficiente, a la luz de la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 11 de enero de 1995, 6 de junio de 1998 y 7 de junio y 27 de julio de 1999), toda vez que el mero pacto por el que se dispone que el vencimiento de una de las obligaciones implique el de las restantes —que, por lo demás, sólo se incluye “a efectos hipotecarios”— carece de virtualidad para que, desde entonces, pierdan aquéllas su exigibilidad aislada y sean sustituidas con pleno alcance novatorio por una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, que pudiera por sí sostener la garantía hipotecaria».

Por todo ello, al establecerse en la escritura de 9 de mayo de 2002 que la práctica de un asiento de cargo en la cuenta corriente cuya apertura causado por el vencimiento y exigibilidad de las obligaciones de que se trata «...tendrá el alcance y efecto novatorio correspondiente a la pérdida de la exigibilidad aislada del crédito anotado al quedar sustituida la obligación procedente de vencimiento de una póliza de las citadas, o de todas, por la obligación resultante del saldo de la cuenta que apareciese al tiempo de su cierre», debe concluirse que no pueden ser mantenidos los defectos tal como han sido expresados en la calificación de 1 de julio de 2002.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

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, 12 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 2.