

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 del Código Civil; 9.2.º, 12, 104 y 153 de la Ley Hipotecaria; 51.6.º y 245 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994, 11 de enero de 1995, 6 de junio de 1998, 7 de junio y 27 de julio de 1999, 3 de noviembre de 2000, 10 de julio de 2001, 12 de septiembre de 2003 y 11 de octubre de 2004, entre otras.

1. Mediante la escritura calificada se constituye una hipoteca de máximo en garantía del cumplimiento de «todas las obligaciones comerciales derivadas del suministro de piedras y mármoles naturales» que determinada sociedad tiene concertado a favor de otra, de modo que «todos los pagos que resulten a favor de la entidad acreedora, como consecuencia de los diversos suministros efectuados o que se vayan a efectuar, dentro del plazo que se dirá y hasta un máximo total de... euros, quedan, pues, garantizados a través de la hipoteca que aquí se constituye, junto con cualquier eventualidad por pérdida, deterioro o falta de pago de las mercancías suministradas, todo ello hasta el máximo antes señalado»; y se fija una fecha máxima «a efectos de la garantía aquí constituida, de liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro de material antes reseñado».

2. Según el primero de los defectos indicados en la calificación de la Registrador, no se determina «con la precisión suficiente la obligación garantizada, puesto que al consistir en el saldo de liquidación de las diferentes operaciones comerciales existentes en un determinado plazo... sería necesario determinar las partidas de cargo y abono que van a tenerse en cuenta para que entren en juego los efectos novatorios y compensatorios que hagan surgir al cierre de la cuenta la obligación exigible. Todo ello en contra del principio de especialidad hipotecaria».

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 3 de noviembre de 2000, 10 de julio de 2001, 12 de septiembre de 2003 y 11 de octubre de 2004, entre otras) que 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 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, no es posible inscribir en el Registro una sola hipoteca que garantice todas aquellas obligaciones, existentes y futuras, que haya o pudiera haber entre acreedor y deudor, de suerte que la hipoteca «flote» sobre las diversas obligaciones garantizadas para, en el momento en que el acreedor desee ejecutar alguna, algunas o todas las que, siendo vencidas, líquidas y exigibles no hayan sido satisfechas, se deje caer la hipoteca sobre la obligación u obligaciones incumplidas que el acreedor desee que estén cubiertas con la garantía hipotecaria y ejecutar ésta con la preferencia que respecto de otros acreedores deba tener el acreedor a consecuencia de la naturaleza del derecho real y la fecha de la inscripción en el Registro.

4. En el presente supuesto, la mera referencia en el título calificado a la liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro referido carece de virtualidad suficiente para que las distintas obligaciones derivadas de dicha relación pierdan 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.

También debe ser mantenido el segundo de los defectos impugnados, toda vez que la escritura calificada no contiene ningún pacto en virtud del cual ni las distintas obligaciones que se pretenden garantizar, ni el referido saldo devenguen intereses remuneratorios en favor del acreedor.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 25 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Arenas de San Pedro.

11614 RESOLUCIÓN de 27 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María de los Ángeles Moreno Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Coslada a inscribir un mandamiento de cancelación.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María de los Ángeles Moreno Martínez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Coslada, don Antonio Amat Larraz, a inscribir un mandamiento de cancelación.

Hechos

I

El 15 de junio de 2004 el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Coslada dictó auto para que se practicase cancelación de inscripción de nuda propiedad.

II

Presentado testimonio de dicho mandamiento, el 29 de julio de 2004, fue calificado con la siguiente nota: Calificados los precedentes documentos y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha acordado: Denegar la cancelación solicitada, de la inscripción 3.ª, de fecha 19 de diciembre de 1992, de la finca 9.290, por la que tiene inscrita la nuda propiedad de la finca 9.290, don Manuel Calvin Suárez con carácter privativo, que lo adquirió casado en régimen de separación de bienes por compra a don José Otilio Calvin Suárez, separado judicialmente, motivada tal inscripción 3.ª, por la escritura otorgada en Madrid el 12 de mayo de 1992 ante el Notario don Alberto Ballarín Marcial, por los siguientes defectos: 1.º Por estar inscrita la finca actualmente a favor de don Manuel Calvin Suárez y doña Rosa Esperanza Flores R. Miró, casados en régimen de gananciales, por haber aportado la citada finca a la sociedad de gananciales, no habiendo sido su cónyuge parte en el procedimiento. Y 2.º Por existir titulares registrales de derechos posteriores, que no han sido parte en el procedimiento. Tampoco es posible la cancelación de asientos posteriores por los siguientes defectos: 1.º La inscripción 4.ª de fecha treinta y uno de julio de 2000, de hipoteca a favor del Banco Español de Crédito, S. A, por no haber sido parte en el procedimiento registral dicha entidad. 2.º La inscripción 5.ª del veinte de mayo de 2004, por la que se inscribió el usufructo don Manuel Calvin Suárez. 3.º La inscripción 6.ª por el defecto relacionado anteriormente, en el apartado denegación. 4.º La inscripción 7.ª de fecha 16 de septiembre de 2004 de Hipoteca a favor del Banco Español de Crédito por no haber sido parte en el procedimiento. Todo ello de acuerdo con el artículo 24 de la Constitución Española, artículo 1.252 del Código Civil y artículos 1, 33, 34, 38, 40 y concordantes y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 3 de junio de 1992, 24 de febrero de 1998, 29 de diciembre de 1999, 4 de mayo de 2000, 24 de febrero de 2001 entre otras. Medios de impugnación: Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá: 1. Instar en el plazo de los quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 275 bis de la Ley hipotecaria en la forma de denuncia del artículo 19 bis de dicha Ley, desarrollados ambos por el Decreto 1039/2002, del 1 de agosto. El referido cuadro de sustituciones ha sido aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, publicado en el BOE de 4 de agosto de 2003. En el momento de instarse la aplicación de dicho cuadro, se indicará por el titular que suscribe, a petición del requirente de la calificación sustitutoria, el Registro, en concreto, ante cuyo titular puede ejercitarse el derecho a solicitar la misma, lo cual se hace constar en cumplimiento del artículo 5.1 del R.D 1039/2003, ya citado. Recurrir la calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados conforme por la Ley 24/2001). Se proroga la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

III

Doña María de los Ángeles Moreno Martínez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que en cuanto a la denegación de la cancelación de la inscripción 3.ª, el negocio jurídico celebrado entre don Manuel Calvin Suárez y don José Otilio Calvin, es radicalmente nulo, como indica la Sentencia Firme, dictada el 1 de diciembre de 2000. El administrador de la sociedad de gananciales de los

vendedores, en liquidación, adquiere sin consentimiento de la recurrente el 31% del valor del domicilio conyugal, por lo cual, el contrato deviene nulo, en virtud del artículo 1.261 del Código Civil. II. Que en relación a la inscripción 4.^a hipoteca a favor del Banesto, la entidad se constituye como tercero hipotecario, mas, la recurrente considera su mala fe manifiesta, pues se constituye en fecha posterior al inicio del procedimiento. III. Que en cuanto a la inscripción 5.^a, don José Otilio Calvin Suárez, adquiere el usufructo sobre la finca, con conocimiento de la Sentencia antes apuntada, por ello istral el negocio de adquisición del usufructo también es nulo por lo que debe aplicarse el artículo 33 de la Ley Hipotecaria por ser también ese negocio nulo y no poder aplicarse el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. IV. Que en cuanto a la inscripción 6.^a, la aportación es fraudulenta y se realiza a una sociedad de gananciales que se pacta con la misma fecha, ante el mismo Notario y número anterior de protocolo. Con todo ello, queda claro que don Manuel Calvin Suárez no es tercero hipotecario, sino parte en un negocio jurídico nulo. La inscripción no convalida los actos nulos, artículo 33 de la Ley Hipotecaria, y produce todos sus efectos mientras la inexactitud registral no sea declarada, artículo 1.3 de la ley hipotecaria. V. Que en relación a la inscripción 7.^a, no entra en esta inscripción, pues tiene todos los requisitos de la buena fe, con lo que reitera que no pide la cancelación de las inscripciones 4.^a y 7.^a. Finalmente, reitera que solicita la nulidad de las inscripciones 3.^a, 5.^a y 6.^a por mala fe del interviniente probada, ya que conoce don Manuel Calvin Suárez todas las circunstancias del procedimiento, y la Sentencia de 1 de diciembre de 2000.

IV

El Registrador de la Propiedad de Coslada en defensa de la nota informó: I. Que de acuerdo con la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, los asientos posteriores que traen causa de un título que ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares registrales. II. Que del artículo 24 de la Constitución Española se deriva el principio de tutela judicial efectiva, del artículo 1.252 de Código Civil, la eficacia inter partes de la sentencia, del artículo 1 de la Ley Hipotecaria el principio de salvaguarda judicial de los asientos, el artículo 40.2 de la ley Hipotecaria protege a quienes adquieren derechos de buena fe y a título oneroso de los asientos que después son declarados nulos. Así como el artículo 220 de la Ley Hipotecaria que protege a los adquirentes de la rectificación de los asientos. Por todo ello la inscripción 6.^a no podía haber sido cancelada. II. Que en cuanto a las inscripciones de dominio 3.^a y 5.^a se trata de inscripciones que ya no están vigentes por haber sido transmitida la finca, y sólo tienen sentido la inscripción de actos de trascendencia real actual artículos 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria. III. Que por lo demás, los argumentos esgrimidos por la recurrente serían argumentables en el procedimiento ordinario correspondiente, pero nunca en el registro de la Propiedad. IV. Que por otro lado, el mandamiento no solicita la cancelación de los asientos posteriores a la inscripción 3.^a, si bien el Registrador lo hizo constar a efectos de clarificación de la calificación. Por las razones indicadas, el Registrador mantiene la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.252 del Código Civil, 1, 18, 40.2 y 212 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 24 de febrero y 3 de julio de 2001.

1. Se presenta testimonio de auto firme ordenando la cancelación de una inscripción de la nuda propiedad de una finca sobre la cual se consoliada, posteriormente, el usufructo. El Registrador suspende la práctica del asiento solicitado, por no haber sido citada la esposa del nudo propietario titular de la mitad de la nuda propiedad. E igualmente deniega la cancelación de los asientos posteriores por no haber sido sus titulares parte en el procedimiento.

2. El principio de tutela judicial efectiva implica que nadie puede ser vencido en juicio sin ser oído, lo que tiene su manifestación en el ámbito registral en los principios de tracto sucesivo y legitimación, de manera que ningún asiento practicado en el Registro puede cancelarse sin consentimiento del titular registral o sentencia firme dictada en procedimiento dirigido contra todos los titulares registrales afectados (véase artículos 20, 40 y 82 Ley Hipotecaria).

En consecuencia, no puede ser privada la titular de la mitad de la nuda propiedad sin haber comparecido en el procedimiento ordinario dirigido a declarar la nulidad de la enajenación correspondiente. Por lo cual, el mandamiento ordenando la cancelación es incompleto, y no puede producir el efecto rectificador del Registro, ni mucho menos perjudicar a terceros cuya mala fe pretendida no ha sido declarada por los órganos compe-

tentes para ellos, los judiciales. Terceros que por otra parte, tampoco han sido ni citados ni oídos en juicio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 27 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Coslada.

11615 *RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Carra, S.A., frente a la negativa del Registrador Mercantil de Barcelona a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Carra Lizarrán, en nombre y representación de Carra, S.A., frente a la negativa del registrador mercantil de Barcelona, doña María Dolores Fernández Ibáñez, a inscribir determinados acuerdos sociales.

Hechos

I

Por anuncios publicados en el diario El País, edición Cataluña, el 28 de mayo de 2004 y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el 31 del mismo mes se convocó la junta general ordinaria de Carra, Sociedad Anónima a celebrar en el domicilio social el 17 de junio siguiente a las dieciocho horas en primera convocatoria. Por otros anuncios publicados en el mismo diario y Boletín los días 9 y 10 de junio se rectificaba el error padecido en los anuncios en el sentido de ser la convocatoria para celebrar la junta el citado día 17 pero a las dieciséis horas.

Celebrada la junta el día indicado a las dieciséis horas y veinte minutos con asistencia de un socio representado y titular de acciones que suponían el cincuenta por ciento del capital social se adoptaron diversos acuerdos, entre ellos el cese de un administrador. Dicho acuerdo se elevó a escritura pública —pese denominarse acta— por la autorizada el 18 de junio siguiente por el notario de Badalona don Vicente Benjamín Oltra Colomer.

II

Presentada copia de dicha escritura, junto con la de un acta autorizada el 6 de julio siguiente por el mismo notario, a requerimiento de don Antonio Carra Lizarrán, administrador solidario de la sociedad y socio que asistió a la junta, por la que se notificaba a los socios no asistentes, don Francisco Liñán Romero y don Francesc y doña María Carmen Liñán García, el contenido de la citada escritura, fue calificada ésta con nota que dice: «Hechos: Con fecha 20 de septiembre de 2004, fue presentado en este Registro documento relativo a la empresa «Carra, S.A.», causando el Asiento de Presentación 673 del Diario 919 y el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Código de Comercio, ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impeditivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican: Fundamentos de derecho: Son defectos que impiden la inscripción del título los siguientes: Los anuncios rectificatorios de la convocatoria de la Junta no han sido publicados con la antelación exigida en el art.º 12.º de los Estatutos Sociales y en el art.º 97 de la Ley de Sociedades Anónimas. Los defectos consignados tienen carácter subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme al artículo 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, si perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Barcelona a 29 de septiembre de 2004. El Registrador». Sigue la firma.