

tral de la que se parte, (4) porque la legislación hipotecaria no exige prueba formal adicional alguna sobre la conexión de las fincas, (5) porque el Registrador no condiciona la inscripción a la prueba de la conexión, (6) porque, con arreglo a la tesis del Registrador, no podrían formarse fincas discontinuas por segregación de otra discontinua, (7) porque la voluntad de los interesados es inequívoca, (8) porque los interesados gozan de libertad para configurar las porciones segregadas como una finca o dos, (9) porque dicha operación viene siendo regularmente inscrita en los Registros de la Propiedad, (10) porque el precepto citado por el Registrador para fundamentar su decisión no se refiere a las segregaciones, sino a las agrupaciones, (11) porque la segregación practicada es conforme con los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, y (12) porque la exigua argumentación del Registrador genera indefensión en el recurrente. Y en relación al segundo defecto, se alega básicamente que lo que la escritura formaliza es una adjudicación parcial de herencia, y no una aceptación parcial, siendo así que la aceptación se formalizó en una escritura anterior de entrega de legado que ya ha tenido acceso al propio Registro, que no se entiende la referencia al poder testatorio, ya que no existe tal poder, y que, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2003, las fincas que no han sido objeto de adjudicación deben inscribirse a nombre de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante.

#### IV

Por acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2004, y con base en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el Registrador rectificó la calificación referida al defecto 2, accediendo a la inscripción en los términos de la escritura, la mantuvo en cuanto al defecto 1 y remitió el expediente con el título, la calificación, el recurso, el informe y las alegaciones a la Dirección General.

#### V

Mediante escritos de 24 de diciembre de 2004 el Registrador elevó a este Centro Directivo el expediente con su informe

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 18 de la Ley Hipotecaria, 44, 47 y 50 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 1889, 24 de mayo de 1895, 10 de mayo de 1910, 3 de octubre de 1924, 23 de julio de 1925, 2 de enero de 1928, 29 de octubre de 1947 y 26 de septiembre de 1979.

1. En la escritura objeto del presente recurso se segregan de una finca matriz funcional, cual es un caserío vizcaíno, dos parcelas no colindantes entre sí, que formaban parte del mismo como pertenecidos, con objeto de constituir una única nueva finca independiente. El registrador suspende la inscripción por entender que, con arreglo a los preceptos hipotecarios, el resultado de la segregación deberían ser dos fincas independientes, debiendo ser practicada la segregación respecto de cada una de las parcelas que se separan de la matriz.

2. Es doctrina de la Dirección General que, a la hora de resolver el recurso, habrá de pronunciarse sobre los defectos alegados por el registrador en su nota de calificación, sin que puedan ser tenidos en cuenta los argumentos esgrimidos en el informe, cuyo contenido ha de limitarse a cuestiones de trámite. Por ello, no procede entrar en materias tales como el concepto de finca funcional del caserío vizcaíno o la diferencia terminológica y conceptual entre segregación, separación y desvinculación de pertenecidos ya que, además de la posible intrusión en cuestiones de derecho foral, no han sido siquiera mencionadas en la nota de calificación.

3. Ya desde antiguo la Dirección General, a la hora de fijar qué ha de entenderse registralmente por finca, a pesar de todas las especialidades que la legislación hipotecaria contempla, ha tomado como punto de partida la identificación entre el concepto físico y el tabular, entendiendo por tanto que una porción de terreno independiente delimitada por una línea poligonal cerrada es el supuesto normal de apertura del folio registral; por otra parte, ello es lo más conforme con la pretensión de la actual legislación de llegar a máximos niveles de concordancia entre la configuración registral de las fincas y su identificación catastral. En este sentido, es regla general que cada porción de terreno independiente que se separa de una finca matriz debe constituir una finca registral nueva (así, las resoluciones de 29 de noviembre de 1889 y 26 de septiembre de 1979, entre otras).

Ahora bien, tal concepto general se modaliza en los supuestos conocidos como «fincas funcionales», contemplados en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, en los que se permite la inscripción como una sola finca de porciones físicamente independientes, pero entre las que existe una relación de dependencia funcional u orgánica que justi-

fica su tratamiento jurídico unitario. Y el propio Centro Directivo ha estimado que la constitución de la finca funcional exige la observancia de dos requisitos: la declaración de voluntad del interesado en orden a que se constituya la finca única y el establecimiento de cuál sea esa relación de dependencia que es la base del trato unitario, no siendo suficiente la mera decisión del propietario (en este sentido, las resoluciones de 24 de mayo de 1895 y 29 de octubre de 1947).

4. El presente hilo argumental parece sustentar la calificación del Registrador, toda vez que en el título en que se formaliza la segregación no se establece relación de dependencia alguna entre las dos parcelas independientes cuya consideración como finca única se pretende. Pero los materiales de que el registrador debe servirse en su calificación vienen claramente definidos por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: lo son tanto los documentos que se presentan a inscripción como los propios asientos del Registro. Y es lo cierto que el examen del historial registral de la finca matriz revela que los dos montes cuya segregación como finca única se pretende constituyeron, antes de su agregación al caserío matriz, una única finca registral, por lo que la relación de vinculación o dependencia entre ellos resulta del propio registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando la calificación del Registrador y ordenando la práctica del asiento registral de segregación solicitado en el título.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo.

**11612** RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Rosario de las Heras Honrubia y otro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pola de Lena a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Rosario de las Heras Honrubia, doña Isabel García de las Heras, doña Lucía de las Heras García y don Gonzalo García de las Heras contra la negativa de don Manuel Parga Gamallo, Registrador de la Propiedad de Pola de Lena, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

#### Hechos

##### I

El 27 de agosto de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Lena testimonio expedido el 17 de junio de 2004 por doña María Rosa Pérez Rodríguez, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Avilés, del auto, de fecha 10 de marzo de 2003, dictado en los autos de ejecución número 409/1997, por el que se adjudicaba a los recurrentes «el bien inmueble embargado al ejecutado» don Gonzalo García Pradas. El embargo había sido trabado como consecuencia de un procedimiento de ejecución, y había recaído sobre «los derechos que el ejecutado tiene sobre la mitad indivisa de la registral 29.394 de Pola de Lena. La indicada finca figuraba inscrita en cuanto a una mitad indivisa a nombre de don Gonzalo García Prada y doña María del Rosario de las Heras Honrubia por título de compra para su sociedad de gananciales, y en cuanto a la otra mitad indivisa a nombre de la entidad «Daorje, S.A.».

##### II

Dicho testimonio fue calificado con nota del siguiente tenor: «Manuel Parga Gamallo, Registrador de la Propiedad de Pola de Lena, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, del testimonio expedido el diecisiete de junio de dos mil cuatro por doña María Rosa Pérez Rodríguez, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Avilés, de un auto dictado el diez de marzo de dos mil tres en los autos número: 409/1997, presentado en este Registro el veintisiete de agosto de dos mil cuatro, asiento 1471 del diario 68, por don Gonzalo García de las Heras, he resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: 1.-No constan las circunstancias

personales de los adjudicatarios, circunstancias que deben constar en la inscripción, y por tanto en el título inscribible, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento. 2.—No se determina la participación indivisa que adquiere cada uno de los adjudicatarios. Adjudicada una finca a varias personas, debe indicarse la participación indivisa que adquiere cada uno, ya que según el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condeño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. 3.—No está inscrito el pleno dominio de la mitad indivisa a favor del embargado. Anotado en su día el embargo sobre los derechos del marido en la disuelta sociedad de ganancial sobre la mitad indivisa de una finca, se adjudica en subasta la totalidad de dicha mitad indivisa, y para poder inscribir la adjudicación en favor del rematante será preciso inscribir previamente el título por el que el embargado haya pasado a ser único dueño del bien. No puede alegarse en contra de este razonamiento que, dado que en su día se anotó el embargo, ahora debe necesariamente inscribirse la adjudicación, pues, aparte de no ser cierta esta relación causa-efecto —ver Res DGRN 3-3-2001—, ha de tenerse en cuenta que en su día no se embargó el bien en su totalidad, sino sólo los derechos que sobre él pudieran corresponder al deudor al liquidarse la sociedad ganancial, por lo que habrá que esperar a esta liquidación para comprobar qué derechos se le adjudican al ejecutado (si es que alguno se le adjudica) y concretar sobre ellos el alcance del remate (Res DGRN 16-3-2002). 4.—No se acredita que la finca transmitida no esté arrendada. Siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado la procedencia del tanteo y retracto en las ventas judiciales, la declaración de no estar arrendada la finca a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos puede ser hecha por el adjudicatario de la finca en las propias actuaciones judiciales, ante Notario, o mediante instancia firmada y con la firma legitimada. Resolución: Y en base a los anteriores hechos y fundamento de derecho, se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados por los defectos subsanables indicados. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación y contra la misma podrá recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la recepción de la misma, de conformidad con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o bien instar la intervención del Registrador sustituto en la forma establecida en los artículos 19 bis y 275 bis de la misma Ley. Pola de Lena, a veintitrés de septiembre de dos mil cuatro. El Registrador. Fdo. Manuel Parga Gamallo.»

### III

Contra dicha calificación se presentó por doña María Rosario de las Heras Honrubia, doña Isabel García de las Heras, doña Lucía de las Heras García y don Gonzalo García de las Heras, en fecha 2 de diciembre de 2004, recurso en el propio Registro ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. En dicho recurso se expone que la sociedad de gananciales existente entre don Gonzalo García Prada y doña María del Rosario de las Heras Honrubia había quedado disuelta por sentencia firme de separación, dictada en autos 495/95 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Avilés y que, en el posterior juicio de divorcio, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Avilés, autos 409/1997, y una vez recaída sentencia de divorcio con fecha 30 de marzo de 1998, se despachó ejecución contra los bienes y rentas de don Gonzalo García Prada por impago de pensiones. Al efecto, se trabó embargo sobre los derechos que el ejecutado pudiera ostentar, por sus gananciales, sobre la mitad indivisa de la finca 29.394 de Pola de Lena, como único bien perteneciente a la extinta sociedad de gananciales y único bien conocido del deudor. Celebrada la subasta, fue adjudicado el bien embargado a los recurrentes. En el escrito de interposición del recurso, admiten los recurrentes los defectos primero, segundo y cuarto de la nota de calificación y recurren contra el tercero, «no estar inscrito el pleno dominio de la mitad indivisa a favor del embargado», alegando, en síntesis, que, habida cuenta que dicho bien era el único que conformaba la extinta sociedad de gananciales, la participación del ejecutado era inequívocamente la mitad, por lo que no resultaba necesario liquidar dicha sociedad para concretar y atribuir las participaciones que sobre el bien ostentan los que fueron cónyuges. Al respecto, el recurso cita la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2000, de la que extracta la afirmación de que estando el patrimonio de la sociedad conyugal «constituido por un solo bien libre, y por lo mismo atribuido por mitad a una y otra de aquellas en los cual (sic) ha pasado de la sociedad de gananciales que integró a una cotitularidad singularizada postganancial que hace superflua e inútil toda operación de inventario, liquidación y atribución por que estas operaciones están hechas por el mismo bien en su única integración de aquel patrimonio y su sometimiento a las dos titularidades que sí se reconocen como tales.». Alega también que el artículo 1344 del Código Civil prescribe, refiriéndose a los bienes que integran la sociedad de gananciales, que «serán atribui-

dos por mitad al disolverse aquella» y concluye que no existe problema de tracto sucesivo porque, resultando previamente inscrita a favor del ejecutado su titularidad sobre el bien embargado, a saber, sus derechos sobre la mitad indivisa de la finca, derivados de su compra para la sociedad de gananciales, y cuya participación, una vez que ésta se ha disuelto, se puede conocer, habida cuenta que es un único bien el que la integra y, por tanto, se concreta en la mitad de la mitad indivisa de la finca, por lo que es jurídicamente plausible inscribir la adjudicación a terceros de sus derechos, perfectamente concretados, en el meritado bien.

### IV

Del informe del Registrador de 23 de diciembre de 2004 resulta que, dado traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Avilés y al ejecutado don Gonzalo García Prada, transcurrió el plazo de cinco días sin que se haya emitido informe del primero ni recibido alegaciones del segundo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397, 1034, 108, 1067, 1083, 1344, 1401, 1404 y 1410 del Código Civil, 20, 42.6 y 44 de la Ley Hipotecaria, 144 y 166 del Reglamento Hipotecario, la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2000 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de julio de 1991, 10 de octubre de 1998, 3 de marzo de 2001, 16 de marzo de 2002, 23 de diciembre de 2002 y 30 de junio de 2003, entre otras.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de practicar la inscripción de un auto de adjudicación derivado de un procedimiento en el que, en ejecución de las medidas dictadas en un proceso de divorcio, se habían embargado los derechos que el ejecutado tuviera sobre la mitad indivisa de una finca. Dicha mitad indivisa había sido adquirida en su día para la sociedad de gananciales, pero una vez disuelta ésta, no se había practicado asiento alguno que revelara la liquidación de la sociedad conyugal, a la que tampoco se hace referencia en el auto aprobatorio del remate. Dicho auto adjudica el «bien inmueble embargado al ejecutado» a los ahora recurrentes.

Además de otros tres defectos que no son objeto de recurso, el Registrador suspende la inscripción por el defecto subsanable de no estar el bien embargado inscrito a nombre del ejecutado, ya que la mitad indivisa del bien figura inscrita a nombre del ejecutado y esposa, con carácter ganancial, no constando que se haya practicado la liquidación de la sociedad de gananciales.

2. El recurrente alega básicamente que, siendo el bien sobre el que se trabó el embargo el único que integra la sociedad de gananciales del ejecutado y su esposa, no es necesaria la práctica de las operaciones liquidatorias para determinar cuál es la titularidad que corresponde al ejecutado, entendiéndose que se contrae a la mitad de dicho bien. Por ello entiende que cabe la inscripción directa a favor de los adjudicatarios de la mitad del inmueble sobre el que recayó el embargo (que era la mitad indivisa de una finca).

3. Es conocida la doctrina de este Centro Directivo acerca de la improcedencia de anotar un embargo sobre los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales concretos, ya que tal derecho carece de verdadera sustantividad jurídica, y no puede ser objeto de una futura enajenación judicial. Tal doctrina se ha entendido igualmente aplicable a la situación llamada de comunidad postganancial, o sociedad de gananciales disuelta y no liquidada, en la que la participación de cada uno de los cónyuges se predica respecto del conjunto de bienes en cuanto patrimonio separado colectivo, sin que resulten atribuidas cuotas singulares respecto de todos y cada uno de los bienes que lo integran. En tal situación será posible embargar la cuota global que corresponde a cada cónyuge respecto del patrimonio común, o bienes concretos, siempre que las actuaciones procesales se lleven contra todos los cotitulares.

Sin embargo, es lo cierto que en este caso la anotación preventiva de embargo figura registralmente trabada respecto de los derechos del marido en la disuelta sociedad de ganancial sobre la mitad indivisa de una finca, por lo que la resolución no puede desconocer tal situación.

4. Ello no obstante, es también doctrina de esta Dirección General que practicado el embargo de un bien se publica el derecho de realización de un valor sobre el mismo que fundamenta la enajenación judicial subsiguiente, pero sin que ello suponga que el registrador, al calificar el mandamiento que recoge la adjudicación, se vea vinculado por lo que resulte de los libros a su cargo, de manera que, anotado el embargo, no pueda denegarse la inscripción de la ejecución que de él trae causa. Antes bien, el presupuesto de la pertenencia del bien ejecutado al patrimonio del deudor debe valorarse tanto en el momento de la anotación como en el de la enajenación judicial. Y es lo cierto que, hasta que se practica la liquidación de la sociedad de gananciales, no puede saberse si el bien afectado por la traba de los derechos que pudieren corresponder al cónyuge deudor va a ser adjudicado, en todo o en parte a éste, por lo que falta el pre-

supuesto que exige el principio de tracto sucesivo: la inscripción de la finca o derecho transmitido a favor de quien transmite.

5. En el presente caso, no resulta con claridad del auto de adjudicación, como pretenden los recurrentes, cuál sea el objeto de la transmisión; se embargan los derechos que el ejecutado tenga sobre una mitad indivisa de la finca (derecho abstracto e inconcreto), y se adjudica «el bien inmueble embargado al ejecutado». No puede determinarse cuál sea dicho bien sin que la titularidad sobre el patrimonio colectivo postganancial se concrete en titularidades exclusivas sobre el bien concreto, lo que, ordinariamente, deberá tener lugar en el procedimiento de liquidación de la sociedad conyugal.

6. No desconocen los recurrentes la doctrina anterior, pero pretenden que debe ser excepcionada en este caso por tratarse de una sociedad de gananciales en la que se incardina un único bien. Además de que no resulte exacto que en tal situación no sea precisa ninguna actividad liquidatoria, hay que tener en cuenta que en el caso alegado de la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2000, como en todo procedimiento judicial, precede a la decisión del sentenciador una actividad probatoria desarrollada en el curso de un procedimiento contradictorio, en el que resulta posible determinar si el bien objeto de enajenación es o no el único integrante del haber postganancial. Tal presupuesto fáctico no se da en el caso objeto del recurso, en el que, de los materiales que se ofrecen al registrador para formular su calificación, esto es, el título que se presenta a inscripción y los asientos del propio Registro, de ninguna manera aparece que el bien objeto de la ejecución cuya inscripción se pretende sea el único que integra la disuelta y no liquidada sociedad de gananciales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto al único defecto recurrido.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Pola de Lena.

**11613** *RESOLUCIÓN de 25 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Esteve y Mañez Mármoles S.A.U.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Arenas de San Pedro a inscribir una escritura de hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Vicente Sánchez Sánchez en nombre de la mercantil «Esteve y Mañez Mármoles S.A.U.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, de Arenas de San Pedro, doña María José Miranda de las Heras a inscribir una escritura de hipoteca.

## Hechos

### I

El 7 de mayo de 2004, mediante escritura autorizada por el Notario de Quintanar de la Orden don Miguel Yuste Rojas, la sociedad Mármoles Internacionales La Mancha, S. L., don Jesús Esteban Pardo Fajardo y doña María Llanos Tórtola Díaz constituyeron hipoteca de máximo sobre determinadas fincas en favor de la sociedad Esteve y Mañez, Mármoles, S. A. Según se expresa en la estipulación Primera de dicha escritura, la hipoteca garantiza «todas las obligaciones comerciales derivadas del suministro de piedras y mármoles naturales que la entidad Esteve y Mañez, Mármoles, S. A. U. tiene concertado en favor de la entidad Mármoles Internacionales La Mancha, S. L., suministro que todos los aquí comparecientes declaran conocer y aceptar plenamente. Por tanto, 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 un millón doscientos dos mil veinticuatro euros (1.202.024 €), 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. El pago de cuantas cantidades se deriven de los suministros entregados se realizará contra la presentación

de las correspondientes facturas o albaranes por la entidad suministradora y recibidas por la entidad suministrada, todo ello en los plazos, importes, vencimiento, condiciones y cantidades que fijen, de común acuerdo, los representantes orgánicos de ambas entidades, en función del material que se vaya suministrando». En la estipulación Segunda se pacta que se constituye «hipoteca de máximo y voluntaria, en garantía de las obligaciones antes señaladas», sobre las fincas descritas, que quedan respondiendo de la cantidad antes indicada, por principal; «tres años de intereses remuneratorios al tipo de 3,75 por ciento, y de dos años de intereses moratorios al tipo de 4,75 por ciento...». Y en la estipulación Cuarta se pacta que «El plazo de duración de la garantía hipotecaria finalizará el quince de mayo de dos mil nueve, fecha máxima, pues, a efectos de la garantía aquí constituida, de liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro de material antes reseñado».

### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro, fue calificada con la siguiente nota: «Antecedentes de hecho. I.—En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento. II.—La hipoteca garantiza «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 finaliza el día 15 de mayo de 2009 y hasta un máximo total de 1.202.024 euros, junto con cualquier eventualidad por pérdida, deterioro o falta de pago de las mercancías suministradas, por todo ello hasta el máximo señalado», como resulta de la estipulación 1.ª, sobre la base de una relación comercial consistente en «el suministro periódico de piedras y mármoles naturales, como operación comercial ordinaria existente entre ambas». b) No se pacta sistema alguno de cuenta en que se vayan asentando las diferentes partidas de cargo y abono que resulten de tal obligación, puesto que la cantidad asegurada en «la liquidación del saldo existente entre ambas entidades derivado del suministro de material antes reseñado», según la estipulación 4.ª c) Se pacta una garantía hipotecaria por intereses ordinarios, cuya generación y devengo, sin embargo, no resultan del documento. d) La estipulación 5.ª contiene tres causas de vencimiento anticipado de la operación por la falta de inscripción, insolvencia del deudor y disminución de valor de las fincas. Fundamentos de derecho: I.—Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y 99 y siguientes de su Reglamento. II.—En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) No determinarse 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 (hechos a y b), 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. 2) Se garantizan intereses ordinarios que la operación no genera per se al no estar pactados, a diferencia de los moratorios cuyo origen es legal (art. 1108 del Código Civil). Lo cual contraviene igualmente el principio de accesoriidad. 3) No son inscribibles las causas de vencimiento anticipado previstas: —La a) por carecer de sentido en relación al Registro.—La b) porque las situaciones concursales que se citan, en la legislación vigente ya generan automáticamente el efecto previsto sin necesidad de inscripción expresa, y en la nueva Ley concursal, que aun no ha entrado en vigor, por prever expresamente la persistencia de las obligaciones de tracto sucesivo.—Y la c) por ser redundante con lo ya previsto en las leyes, en particular el art. 1.129 del Código Civil y en la regulación hipotecaria de la acción de devastación. III.—Los defectos calificados tienen carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe, ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. Notifíquese a los interesados y al autorizante del documento a los efectos oportunos. Contra la presente calificación cabe interponer Recurso ante la Dirección General de los Registros y el Notariado en el plazo de un mes desde que le haya sido notificada, y se presentará en la sede de este Registro, (art. 19 bis en relación con el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria en redacción dada en la Ley de acompañamiento 24/2001, de 27 de diciembre, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones tal y como establecen los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria). Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o procedimiento previsto en la Ley y que el interesado considere oportuno en defensa de sus derechos.—Arenas de San Pedro a nueve de septiembre del año dos mil cuatro.—El Registrador. Firma llegal».

### III

Ante la anterior calificación don José Vicente Sánchez Sánchez, en nombre de la mercantil «Esteve y Mañez Mármoles S.A.U.», interpuso