

.0023

RESOLUCIÓN de 4 de julio de 1984, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto, a efectos exclusivamente doctrinales, por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa de los Registradores de la Propiedad titulares del Registro número 4 de Madrid a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos exclusivamente doctrinales, por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos contra la negativa de los Registradores de la Propiedad titulares del Registro número 4 de Madrid a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, pendiente de resolución ante este Centro Directivo en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el día 24 de diciembre de 1981, la «Sociedad Española de Construcciones Electrónicas, Sociedad Anónima», representada por su Director general, don Faustino Fernández Díez, constituyó derecho real de hipoteca a favor del Banco de Bilbao y del Banco Hispano Americano, en garantía de pago de diversas operaciones comerciales, así como en garantía de las renovaciones que se verifiquen de las mismas, en cualquier fecha, o de obras nuevas que se concierten en adelante y de sus intereses, comisiones y gastos, mientras la hipoteca no sea cancelada en el Registro con el consentimiento del acreedor; que en la estipulación 5.ª se enumeraban entre otras causas de vencimiento de las obligaciones garantizadas: a) Si fuese declarado el deudor hipotecante en estado de suspensión de pagos, concurso de acreedores o quiebra; b) si las fincas que se hipotecan sufrieren en cualquier momento menoscabo o depreciación que llegue a un tanto por 100 de los valores que se les atribuyen en esta escritura, según informe del Perito que designen los Bancos, o si apareciese carga o gravamen no declarado en esta escritura; y que en la estipulación 6.ª se expresaba que: «Para el ejercicio de las acciones dimanantes de esta escritura será título bastante la primera copia autorizada de la misma, o las posteriores expedidas con los requisitos de la Ley, y se entenderá como cantidad líquida exigible y vencida la que resulte acreditada por las letras de cambio impagadas, pólizas y otros documentos justificativos del crédito;

Tratándose de crédito por intereses, comisiones, saldos deudores, cuentas de crédito o cualquier otra obligación de las que se garantizan la cantidad líquida, exigible y vencida será la que por tales conceptos se sienta como partida de cargo en la cuenta corriente que cada Banco titular de la hipoteca abra bajo el título de «cuenta con garantía hipotecaria por débitos líquidos, exigibles y vencidos de Secem», y el título ejecutivo para su reclamación se completará mediante certificación librada conforme a derecho por el Banco ejecutante que determine con referencia a dicha cuenta la cantidad que sea objeto de reclamación. Los acreedores podrán cargar en esta cuenta también la cantidad líquida exigible y vencida que resulte acreditada por las letras de cambio impagadas, pólizas u otros documentos justificativos del crédito;

Resultando que presentada primera copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid fue calificada con nota del tenor literal siguiente: Suspensiva la inscripción del precedente documento por observarse los defectos subsanables siguientes:

1.º No respetarse los artículos de la legislación hipotecaria que regulan el principio de especialidad, en cuanto a la fijación de los derechos inscribibles, por:

a) Indeterminación de las líneas fundamentales del crédito especialmente en cuanto a la falta de señalamiento directo o indirecto de un plazo de vencimiento del crédito garantizado, indispensable para fijar el momento en que se inicia la prescripción de la acción hipotecaria, artículo 128 y disposición transitoria 3.ª de la Ley Hipotecaria; así como la incompatibilidad que en la estipulación 6.ª se da entre las dos formas alternativas en el ejercicio de las acciones que regula respecto a «las letras de cambio impagadas, pólizas u otros documentos justificativos del crédito»;

b) Indeterminación de la hipoteca; tanto en cuanto a su clase o tipo como en cuanto a la duración, extremo este último imprescindible al no haberse fijado la fecha de vencimiento del crédito, con la finalidad de evitar que los acreedores a su unilateral arbitrio, artículo 3.º, 2.º, del Código Civil, puedan ejecutar la hipoteca inmediatamente, artículo 62 del Código de Comercio, o dejar vinculados para siempre los bienes hipotecados.

2.º No es inscribible, por no poder afectar a tercer poseedor, la cláusula de vencimiento de las obligaciones garantizadas señaladas con la letra a) de la estipulación quinta.

3.º No es inscribible el valor vinculante que se da al informe del Perito de los Bancos en la letra c) de la estipulación 5.ª, por oponerse a lo dispuesto en el artículo 1.256 del Código Civil.

4.º Tampoco es inscribible el pacto por el que se admite la ejecución de la hipoteca por el procedimiento extrajudicial y, en consecuencia, el nombramiento de mandatario especial para él, establecidos en el número 1 de la estipulación séptima de la escritura que se califica.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Madrid, 30 de marzo de 1982.—Los Registradores: Hay dos firmas ilegibles, con rúbricas. Hay un sello en tinta del Registro de la Propiedad número 4 de Madrid.

Resultando que el Notario autorizante interpuso recurso gubernativo, a efectos exclusivamente doctrinales, y alegó: Que el principio de especialidad, en lo referente al derecho inscrito, se concreta al cumplimiento de lo previsto en el artículo 9 de la Ley y en el artículo 51 del Reglamento por lo que la primera afirmación del funcionario calificador es una simple generalización; que carece de toda base la afirmación de que están indeterminadas las líneas fundamentales del crédito garantizado, porque se determinan las partes, la causa de su minación del plazo o término de vencimiento de una obligación y usualmente) y en cuanto a la determinación de la obligación futura es suficiente; que la falta de fijación de vencimiento de un crédito no afecta a su validez y al eficaz nacimiento del vínculo obligacional según el Código Civil (artículos 1.113 y 1.128); que según el artículo 1.128 del Código Civil, la indeterminación del plazo o término de vencimiento de una obligación no es un vicio o defecto del acto o contrato, ni impide el nacimiento de la obligación, ni la posibilidad de garantizarla con hipoteca; que el artículo 128 de la Ley Hipotecaria no impone que toda acción tenga un término que sea «días a quo» de su prescripción extintiva; que es cierto que en la cláusula sexta de la escritura se convienen dos formas alternativas del ejercicio de las acciones pero también es cierto que la articulación de varios procedimientos como posibles para que el acreedor elija el que juzgue más adecuado para el ejercicio de su derecho o acción no sólo está ajustado a derecho, sino que es, precisamente, el criterio legal; que la calificación de la escritura, según el artículo 156-8.º del Reglamento Notarial debe realizarse según el nombre conocido que en derecho tenga, salvo que no lo tuviese especial, y precisamente las llamadas hipotecas de máximo o de seguridad carecen de tipificación legal, por lo que la resta de las obligaciones garantizadas era suficiente a efectos tipificadores; que la innecesidad de fijar un término a la duración de la obligación garantizada se aprecia con un simple recuerdo de la regulación de las hipotecas legales (artículos 164 y 165 de la Ley Hipotecaria), y deriva de la propia naturaleza de la hipoteca de máximo, en que basta con fijar un máximo de responsabilidad hipotecaria para cumplir el principio de especialidad; que el pacto según el cual la quiebra, el concurso o la suspensión de pagos del deudor determina el vencimiento de la deuda en un pacto: a) Innecesario referido al concurso o a la quiebra pues se produce coincidencia total entre la cláusula de la escritura y lo establecido por la Ley; b) meramente convencional, comprendido en el ámbito reservado a la autonomía de la voluntad, cuando se refiere a la suspensión de pagos, pues no ahora con la Ley y el procedimiento correspondiente, sino que deduce consecuencias de la abstención que la Ley permite al acreedor hipotecario en su beneficio; que tratándose de un pacto lícito que debe y puede vincular al tercer poseedor, en cuanto regulador del vencimiento de la obligación garantizada, el Registrador debe proceder a su inscripción; que es indiscutible que el procedimiento extrajudicial sólo es viable cuando el título ejecutivo acredita por sí solo un crédito exigible vencido y líquido, pero ello no obsta para que el pacto se inscriba, pues de su inscripción no se deriva que pueda pretenderse al ejercicio por tal procedimiento de toda clase de acciones hipotecarias nacidas de la escritura calificada, sino que la viabilidad del procedimiento dependerá de los títulos que invoque el acreedor en cada caso y, además, de que se hubiese pactado el procedimiento;

Resultando que los Registradores de la Propiedad alegaron en defensa de la calificación que la indeterminación del crédito perjudica a acreedores hipotecarios posteriores, y terceros poseedores, pues estos no tienen que pasar, en todo caso, por el máximo, sino que tienen que poder discutir si determinado crédito que quiera ejecutarse a través de la hipoteca estaba o no comprendido en ésta; que si bien en nuestro derecho positivo no hay precepto categórico que exija la determinación del plazo de la hipoteca, son muchos los motivos que abogan en favor de esa tesis: La práctica continuada, la opinión de la mejor doctrina, diversos artículos de la Ley Hipotecaria (128, 129, 153-3.º y disposición transitoria tercera y de su Reglamento (219, párrafo 3 y 374 en relación con el modelo oficial VIII); que la referencia que el recurrente hace a diversos preceptos de las hipotecas legales no tiene aplicación de este recurso; que en la escritura calificada falta bien el plazo de vencimiento de la obligación o bien el plazo de duración de la hipoteca, ausencia que puede originar con grave perjuicio para el deudor o para el tercer poseedor, una elección de la hipoteca fulminante, inmediata (artículo 62 del Código de Comercio), cuando la hipoteca en garantía de un préstamo, como advierte un conocido hipotecarista, exige lógicamente que la duración de esta sea algo prolongada; que no parece admisible la «alternativa» que establece la hipoteca, pues no se trata de elección entre un procedimiento de ejecución u otro, sino de que dos tipos de hipotecas distintas en la escritura, que podrían tener cada una su ámbito, luego puedan mezclarse, trasvasándose de la una a la otra; que no ignoran que se trata de una hipoteca de seguridad en su modalidad de máximo en garantía de obligaciones futuras, pero dudan si se trata de una hipoteca del artículo 153 de la Ley Hipotecaria o de aquella otra que

la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 1936 consagra como hipoteca en garantía de operaciones bancarias, o bien sea una hipoteca sui generis intermedia entre ambas; que el pacto según el cual la quiebra, el concurso o la suspensión de pagos del deudor determina el vencimiento de la deuda no accede generalmente al Registro en base al artículo 434 del Reglamento Hipotecario; porque lo estipulado no puede afectar al régimen establecido en la legislación específica de las insolvencias, que con carácter totalmente imperativo regula esta materia y deja sin contenido la voluntad negociada de las partes; que la resolución de 3 de marzo de 1932 y las opiniones de importantes tratadistas impiden inscribir el pacto por el cual se admite la posibilidad de ejecutar las hipotecas de la naturaleza de la contemplada por el procedimiento extrajudicial;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial dictó auto en que acordó la revocación de la nota en los siguientes extremos: a) el particular del número 1. b), en lo que se refiere exclusivamente a la indeterminación de la hipoteca en cuanto a su clase y tipo, manteniéndose el resto de dicho apartado; b) en número 2.º de la expresada nota, por estimarse inscribible la cláusula de vencimiento cuya inscripción por el mismo se suspende, y c) el número 4.º de la repetida nota por entenderse, en contra de la calificación, inscribible el pacto sobre ejecución de la hipoteca por el procedimiento extrajudicial; desestimándose el resto de los extremos del recurso con la consistente confirmación de la nota de calificación en cuanto a los mismos;

Resultando que sólo el Notario autorizante de la escritura se alzó de la decisión presidencial, al haberse conformado los Registradores con el mencionado auto;

Vistos los artículos 3, 2.º, 1.113, 1.128, 1.255, 1.256, 1.873, 1.964 y 1.969 del Código Civil; 61 y 62 del Código de Comercio; 104, 123 a 128, 142, 153, 164, 166, 6.º y 7.º y disposición transitoria tercera de la Ley Hipotecaria, así como el artículo 245 del Reglamento para su ejecución, y las resoluciones de 21 de marzo de 1917 y 16 de julio de 1936;

Considerando que el principio de especificidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extinción del derecho que se inscriba (cfr. Artículo 9.º 2.º de la Ley Hipotecaria y 51.º 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 esta regla no sufre inflexión respecto de cada una de las obligaciones ya existentes al constituirse la hipoteca que las ha de garantizar, por lo que no cabe, para las mismas, la simple expresión de que quedan garantizadas con la hipoteca las diversas operaciones crediticias que en la actualidad tienen los Bancos acreedores con la Sociedad deudora (sin estipularse, tampoco, que cada obligación pierda, en principio, su autonomía en relación con la cuenta corriente estipulada);

Considerando que al bien en materia de hipotecas el principio de determinación de los derechos inscribibles se acoge con notable flexibilidad a fin de facilitar el crédito, permitiéndose en ciertos supuestos, la hipoteca sin la previa determinación registral de todos los elementos de la obligación, siempre se imponen algunas exigencias mínimas, y así ocurre con la hipoteca en garantía del saldo resultante de una cuenta corriente de crédito, figura muy próxima, aunque no igual, a la hipoteca concertada en la escritura que ahora se juzga;

Considerando que, en efecto, del conjunto de la escritura se desprende que la hipoteca se constituye en garantía de las obligaciones resultantes de las operaciones de crédito concedido por determinadas entidades bancarias, sean las que estén ya vigentes al constituirse la hipoteca, sean las que se concierten en lo sucesivo, y aunque no pierda cada obligación, en principio, su autonomía, se estipula una cierta interdependencia entre ellas en cuanto que, incumplida cualquier obligación singular, se tendrán por vendidas todas las obligaciones garantizadas; aún más, entonces la obligación garantizada podrá ser el saldo final de las operaciones bancarias reflejadas en una cuenta corriente en la que, conforme a la escritura, pueden ser partidas de cargo los avales, descuentos, letras de cambio impagadas u otras operaciones de crédito así como los intereses, comisiones y gastos; y partidas de abono, los pagos que de sus obligaciones vaya haciendo la Entidad deudora, «a sus respectivos vencimientos... por principal, intereses o accesorios»;

Considerando que estamos, pues, prácticamente ante una figura muy próxima a la hipoteca en garantía del saldo de una cuenta corriente de crédito y aunque se entienda que no coincide exactamente con esta figura, serían, en todo caso, aplicables los preceptos que, en relación con este tipo de hipoteca, imponen la determinación de los plazos de duración, ya que de una parte, las peculiaridades de la presente escritura no justifican un excepcional tal determinación temporal exigida por el párrafo 1.º del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, tan interesante para el tráfico (terceros poseedores, terceros adquirentes de derechos reales) y para facilitar la cancelación (cfr. artículo 209 de la misma Ley) y de otra porque estipulándose que quedan garantizadas las operaciones crediticias bancarias que se concierten en lo sucesivo, cabe entender que la hipoteca se extiende, directa y concretamente, a las posibles futuras aperturas de crédito en cuenta corriente, que son también indudablemente operaciones crediticias bancarias;

Considerando que la segunda cuestión planteada hace referencia más que al fondo de la estipulación 6.ª de la escritura, a su redacción formal que parece permitir la posibilidad de ejercicio simultáneo de diferentes acciones ejecutivas en base a un mismo crédito, y todo ello sin entrar en la cuestión por no haber sido objeto de debate, de si pueden las partes que constituyen un derecho real de hipoteca dar el carácter de título ejecutivo de las prevenciones pactadas, al margen del artículo 1429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil;

Considerando que la circunstancia de que el acreedor pueda convenir con su deudor hipotecante dos formas alternativas del ejercicio de sus acciones no aparece cuestionada en la nota de calificación, sino el que a través de la redacción dada a la estipulación 6.ª pueda tener lugar una simultaneidad de procedimientos en relación con la cantidad exigible por las letras de cambio impagadas para las que o basta su presentación, o bien el que puedan quedar incluidas, sin especificar dentro de la certificación bancaria que engloba principalmente otros créditos, por lo que aparece justificada la prevención de la nota y que en el asiento de cargo se exprese el origen y causa de la deuda cargada para que por conocimiento del extracto de cuenta del deudor pueda, caso de error, llevar a efecto, la oposición prevista en el artículo 153, 5.º, y siguientes de la Ley, si hubieran sido ya pagadas o satisfechas;

Considerando que una tercera cuestión se plantea al tener que decidir si dentro del supuesto de vencimiento anticipado por depreciación de las fincas hipotecadas es inscribible el pacto por el que el informe del Perito designado por los Bancos acreedores atribuya el haberse producido la depreciación necesaria del 30 por 100, que puede originar el mencionado vencimiento;

Considerando que la seriedad que debe presidir el contenido de los asientos registrales y el rigor de los efectos del derecho de hipoteca no autoriza a que aparezcan reflejados en los mismos todo tipo de pactos y circunstancias; y en concreto el de que la justificación de la mengua de valor de los inmuebles que va a producir el efecto del vencimiento de su obligación, pueda obtenerse a través del informe de Peritos, tan parcialmente designados;

Considerando que al no haber apelado los Registradores la decisión presidencial que revocaba el resto de los defectos señalados en la nota, no cabe entrar en el examen de su contenido;

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado, si bien en cuanto al defecto primero hay que entender referida la exigencia de determinación temporal a los créditos ya existentes al constituirse la hipoteca y a la fecha final de liquidación de las operaciones garantizadas;

Lo que con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 4 de julio de 1984.—El Director general, Gregorio García Ancos

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

MINISTERIO DE DEFENSA

20024

ORDEN 111/01374/1984, de 2 de julio, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia del Tribunal Supremo, dictada con fecha 31 de marzo de 1984, en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Alfonso Belmonte Ordoval, Teniente de Artillería.

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, don Alfonso Belmonte Ordoval, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra resoluciones del Consejo Supremo de Justicia Militar de 12 de junio de 1979 y 25 de noviembre de 1981, se ha dictado sentencia, con fecha 31 de marzo de 1984, cuya parte dispositiva, es como sigue:

«Fallamos: Que teniendo por allanada a la Administración, debemos estimar y estimamos el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Alfonso Belmonte Ordoval, contra las resoluciones de la Sala de Gobierno del Consejo Supremo de Justicia Militar de 12 de junio de 1979 y 25 de noviembre de 1981, las que anulamos en cuanto fijan el haber de retiro en cuantía inferior al 90 por 100 del regulador, debiendo realizarlo por ese porcentaje; y manteniendo los demás pronunciamientos de las resoluciones impugnadas, no hacemos esencial declaración sobre las costas causadas.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la "Colección Legislativa", definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud de conformidad con lo establecido en la L. reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de