

inscripción de cualquier tipo de hipoteca (cfr. artículos 12 y 219 del Reglamento Hipotecario) y, si «a priori» no se dan todos los factores, como ocurre en el caso que se estudia, en que se pacta como más favorable un interés fijo del 10 por 100, el tipo máximo será el 10 por 100 y la responsabilidad máxima se calculará con base en ese 10 por 100, sin que exista ninguna razón para mantener una responsabilidad máxima correspondiente al anterior tipo máximo de interés (19 por 100), por resultar injustificada esa cifra como límite de garantía hipotecaria, abusiva, incongruente con el contenido de la novación, perjudicial para terceros y contravendría el citado principio de especialidad, cuyo alcance señaló la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991, y en el mismo sentido se pronuncian las Resoluciones de 4 de julio de 1984, 22 de marzo de 1988, 23 de marzo de 1994 y 11 de enero de 1995. 2.º Que se infringe el principio de accesoriedad, por cuanto que en nuestro sistema la hipoteca es un derecho accesorio del crédito asegurado, lo que atribuye al crédito la cualidad de elemento principal de la relación jurídica que accede al Registro en cuanto que está garantizado con la hipoteca (artículo 9 del Reglamento Hipotecario y 98 de la Ley Hipotecaria). La hipoteca vive al servicio de un crédito al cual está íntimamente ligada y subordinada en su existencia, extensión y extinción, de manera que si se baja el tipo de interés que rige el crédito, simultáneamente se reducirá la responsabilidad hipotecaria, y, por tanto, no podrá mantenerse la primitiva responsabilidad hipotecaria. En este sentido, cabe señalar las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. Que de acceder a lo pretendido por el recurrente también se contravendría el principio de legitimación registral en cuanto que presume la existencia, pertenencia y alcance de los derechos tal y como figuran en la inscripción y, que traducido en este caso, exigiría pactar adecuadamente la responsabilidad hipotecaria resultante de la modificación y luego inscribirla como tal. (Resolución de 16 de febrero de 1990). Que también se contravendría el principio de legalidad que implica que el derecho que se inscribe consta de manera indubitable y que es característica común de los registros de seguridad jurídica que los diferencia de los de información administrativa. Que en caso de prosperar la pretensión del recurso se contravendría así mismo el principio de publicidad, como exteriorización constante, real y paralela con la realidad extrarregistral. Si hay una novación debe llegar completa, con todas sus consecuencias, para lograr la determinación precisa e inequívoca del contenido y extensión de los derechos que pretenden su acceso al Registro, a fin de facilitar la fluidez y seguridad del tráfico jurídico (Resoluciones de 23 de marzo de 1994, 20 de mayo y 5 de junio de 1987). Que las Resoluciones citadas por el recurrente vienen a confirmar la argumentación expuesta. Que, en definitiva, los principios que rigen el sistema hipotecario español, imponen la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscribe.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, confirmó la nota de la Registradora fundándose en las alegaciones expuestas por ésta en su informe.

VI

La Procuradora del recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.285 y 1.857 del Código Civil; 9, 12, 104 y 114 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 23 de septiembre de 1996.

1. Constituida hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable y definiéndose la cobertura hipotecaria de sus intereses remuneratorios en los correspondientes a tres años, al tipo máximo del 19 por 100, equivalentes a cierta cantidad que se especifica (que coincide con el 57 por 100 del principal), se otorga escritura de novación modificativa en la que se cambia el plazo de amortización y se estipula un interés fijo del 10 por 100, pero se añade, «sin modificación en ningún caso de los límites de responsabilidad hipotecaria que actualmente garantiza la presente hipoteca...». El Registrador suspende la inscripción por «no constar la nueva fijación de responsabilidad hipotecaria... al pasar el interés variable de la hipoteca a un interés fijo».

2. 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 obli-

gación 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 siendo fijo el tipo de interés remuneratorio estipulado, no cabe que su cobertura hipotecaria quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado, como ocurriría en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la trascendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos.

Téngase en cuenta, además, que ni siquiera la interpretación sistemática de las cláusulas del contrato (cfr. artículo 1.285 del Código Civil) podría permitir al Registrador entender implícitamente modificada la cobertura hipotecaria (aunque sobre esta cuestión no se prejuzga ahora), pues, explícitamente se ha convenido el mantenimiento de los anteriores límites de dicha cobertura; y sin que el hecho de ser éstos superiores, incluso, a cinco años (tope legal máximo en la dimensión temporal—cfr. artículo 114 de la Ley Hipotecaria—) de interés al 10 por 100, tenga virtualidad alguna, pues precisamente tal alegación pone de manifiesto la incertidumbre que se crearía sobre el actual alcance temporal—tres o cinco años— de la cobertura hipotecaria de los intereses remuneratorios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 5 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

23050 *RESOLUCIÓN de 6 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Ángel Marazuela Pintado, en nombre de «Banca Catalana, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de apertura de crédito con hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Ángel Marazuela Pintado, en nombre de «Banca Catalana, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de apertura de crédito con hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 28 de diciembre de 1995, mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, don Adolfo Calatayud Sierra, la Banca Catalana abrió a la sociedad «Aragonesa Modular, Sociedad Limitada», un crédito en cuenta corriente que se instrumentará mediante la cuenta corriente número En garantía de saldo resultante de la liquidación del crédito, hasta la cantidad máxima de 7.500.000 pesetas, de los intereses de tres anualidades por importe máximo de 3.037.500 pesetas y de 750.000 pesetas para costas y gastos, los cónyuges don Jesús Berné Gasca y doña María Jesús Langa Serrano constituyeron hipoteca sobre la finca que en dicha escritura se describe. Que en la estipulación primera también se establece que la parte acreditada se obliga a la devolución de las cantidades dispuestas y sus intereses en la fecha de vencimiento indicada, tres años a contar desde el otorgamiento, que será improrrogable, sin perjuicio de las obligaciones de efectuar las amortizaciones parciales que se indican, que comportarán las correspondientes rebajas del límite de disposición. En la cláusula segunda se dice que la parte acreditada podría disponer total o parcialmente del importe del crédito, hasta el límite vigente en cada momento, mediante: ...c) La acreditada faculta expresamente al banco para que, además, pueda asentar en la cuenta de crédito todas las restantes operaciones realizadas con el banco, de tal modo que podrán abonarse, en la referida cuenta, el importe de los saldos acreedores que pudieran ostentar en otras cuentas; el importe de la negociación de efectos; el procedimiento de venta de valores o derechos; y cualesquiera otras cantidades que el banco debiera abonarle. Asimismo podrán ser adeudadas en la citada cuenta todas las partidas a cargo de la parte acreditada, como comisiones, intereses, impuestos, timbre, efectos devueltos, letras de cambio descontadas e impagadas, derechos de custodia de valores depositados, saldos deudores de otras cuentas, y sus intereses moratorios; y en general cuantas cantidades adeude al banco, sea cual fuere sus conceptos y origen. Se considerará como saldo

deudor de la cuenta la diferencia entre la suma de los abonos y la suma de los adeudos, incluidos los productos por intereses, comisiones, impuestos y gastos. El saldo quedará automáticamente determinado al asentarse por el banco en la cuenta cada una de las operaciones que lo integran, conforme a lo establecido precedentemente.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos subsanables: 1) Porque siendo la hipoteca en garantía de un crédito en cuenta corriente una hipoteca de tráfico, al no garantizar obligaciones futuras y amortizarse el crédito en la forma prevista en la escritura, se constituye la hipoteca como hipoteca de máximo, bajo la forma de garantía del saldo una cuenta corriente de crédito regulada en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, que no le es aplicable, por responder a otro tipo de hipoteca, sin que pueda confundirse o mezclarse ambos tipos de hipoteca sin quiebra del principio de especialidad (cláusula octava). 2) No es inscribible el pacto relativo a la apertura de la cuenta corriente porque constituye un mero instrumento contable, que sólo tiene alcance obligacional, sin que pueda ser objeto de la garantía su posible saldo. 3) Porque la posibilidad de sentar en la cuenta corriente cualquier tipo de las operaciones realizadas con el banco a las que se refiere el apartado c) de la cláusula segunda, que formarán en su caso parte del saldo de la cuenta no es admisible, porque comprende obligaciones distintas de la garantizada con la hipoteca en contra de lo dispuesto en el artículo 1.857 del Código Civil, convirtiendo a la hipoteca en una forma abstracta de garantía de toda clase de obligaciones genéricas e indeterminadas, supuesto igualmente incompatible con la hipoteca de máximo del artículo 153 de la Ley Hipotecaria. 4) Tipificada como hipoteca de tráfico, no le es aplicable la normativa de la liquidación de la cuenta de los artículos 153 y concordantes del Reglamento. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los defectos citados. Zaragoza, 5 de marzo de 1996. El Registrador. Fdo.: Pedro Fernández-Boado».

III

Don Miguel Ángel Marazuela Pintado, en representación de «Banca Catalana, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en el caso de la escritura calificada se constituye una verdadera hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito, regulada en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, hipoteca de máximo (y no de tráfico como en la nota recurrida se dice) tal como regula en las estipulaciones primera y segunda de la escritura, debiéndose observar que el apartado a) de esta última estipulación autoriza a la parte acreditada a disponer del crédito mediante los cheques del talonario que el banco le facilita, lo que demuestra que se trata de una auténtica cuenta corriente de crédito, e incluso la estipulación tercera prevé la situación en que la cuenta presentara saldo a favor de la parte acreditada; en la estipulación cuarta se regula la comisión de indisponibilidad, sobre el saldo medio no dispuesto del trimestre; y en la estipulación octava se dispone que la hipoteca se constituye en garantía del saldo resultante de la liquidación del crédito, hasta las cantidades máximas que se indican. Que, por tanto, se trata de una auténtica cuenta corriente de crédito que se abre, se regula la forma de disposición de la misma y se garantiza su saldo con hipoteca. Que se ha seguido el criterio más seguro en la materia al considerar que el asentamiento de las partidas en la cuenta corriente de crédito tiene efectos plenamente novatorios y conforma el saldo de la cuenta corriente de crédito que queda garantizada con la hipoteca. Que el hecho de pactarse disminuciones en el límite del crédito y, por consiguiente, la obligación de la acreditada de efectuar diversos reintegros, en nada desnaturaliza la operación crediticia, pues entra de lleno en la esfera obligacional de carácter personal entre los contratantes y la autonomía de la voluntad. 2.º Que admitido lo anterior, decaen los restantes defectos que pone la nota: a) En cuanto al defecto segundo, si estamos ante una auténtica hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito, no hay razón alguna para declarar no inscribible el pacto relativo a la apertura de la cuenta corriente, que es consustancial a la obligación crediticia y a la apertura del crédito convenida entre las partes otorgantes (artículo 153 de la Ley Hipotecaria).

b) Por lo que se refiere al tercero de los defectos, hay que decir que el modo de disponer que se establece en el apartado c) de la estipulación segunda, no es sino un mandato conferido a la entidad acreedora, y, por ende, con efectos de carácter personal entre las partes, sin que lo que se establece convierta a la hipoteca en una forma abstracta de garantía de toda clase de obligaciones genéricas e indeterminadas, pues en cualquier caso el asentamiento de tales partidas en la cuenta corriente de crédito tendría, como se ha dicho, efectos plenamente novatorios y conformaría el saldo de la cuenta corriente de crédito que queda garantizada con la hipoteca; y c) Que el defecto cuarto decae por las razones expresadas al principio; 3.º Que aunque se llegase a admitir alguna diferencia hipotecaria entre el crédito en cuenta corriente y la cuenta corriente de crédito, hay que defender la posibilidad de garantizar con la hipoteca también la primera de dichas figuras, quedando sujetas a las mismas reglas, por la identidad de razón existente entre ambas. Que no hay que olvidar la tendencia admisiva, cada vez mayor, de la hipoteca de máximo en garantía de obligaciones futuras.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que se señala que la nota de calificación no cuestiona ni limita la posibilidad de garantizar con hipoteca la apertura de un crédito en cuenta corriente. Que lo único que se afirma es que la hipoteca que se constituye en el documento calificado en garantía de un crédito en cuenta corriente es una figura distinta e incompatible con la hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito regulada en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, sin que puedan los contratantes mezclar ambos tipos de hipoteca. Que hay que destacar que excede del alcance de la autonomía de la voluntad y del posible ámbito del artículo 7 del Reglamento Hipotecario, la posibilidad de articular una hipoteca atípica, sobre la base de recoger, al libre arbitrio de las partes, los elementos estructurales de dos hipotecas típicas. Que el «*numerus apertus*» en la constitución de los derechos reales se refiere únicamente a la posibilidad, siempre limitada, de la creación o constitución de un nuevo derecho inscribible, supuesto distinto a la confusión de dos figuras jurídicas típicas y tipificadas en el ordenamiento hipotecario, desnaturalizándolas. Que hay que analizar la naturaleza del contrato que sirve de base a la apertura de la cuenta corriente: A) Que la hipoteca que se constituye en el documento calificado garantiza una obligación ya existente, concreta y determinada, en virtud de un contrato de crédito por el que el banco se obliga a proporcionar fondos al cliente, cuya disposición se realiza o instrumenta a través de una cuenta corriente, por lo que la concesión del crédito, hasta el límite pactado es unilateral, y sólo por el banco a favor del cliente. El contrato del crédito abre una cuenta de orden a favor del acreditado de la que pasa a una cuenta de disposición en la que se reflejan contablemente las disposiciones que realiza el acreditado mediante las operaciones típicas de la actividad bancaria. Que en estos términos, la hipoteca garantiza la devolución de la cantidad dispuesta. Que se trata de un único contrato garantizado por la hipoteca, cuya ejecución o cumplimiento es de tracto sucesivo en el que la cuenta es un mero instrumento contable que sirve de soporte del crédito y en la que cada asiento contable origina automáticamente una cuenta líquida o saldo exigible según se establece en la cláusula segunda de la escritura que «el saldo quedará automáticamente determinado al acreditarse por el banco en la cuenta cada una de las disposiciones». Que esta causa única del contrato de crédito impide considerar a cada una de las disposiciones que se realicen como obligaciones autónomas, ni que puedan tener la consideración de obligaciones futuras garantizables con la hipoteca, ya que sólo son cumplimiento de un contrato de tracto sucesivo. Que en este punto hay que señalar las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 17 de enero de 1994 y 11 de enero de 1995. Que lo que parece indudable es que en la escritura calificada lo que se configura es una hipoteca de tráfico en garantía de un crédito, cuya disposición por el acreditado se instrumenta en una cuenta corriente, originando cada asiento contable una deuda líquida que se amortiza parcialmente durante el plazo de vigencia de la hipoteca. En todo caso, en el documento calificado hay una contradicción interna entre las cláusulas que se establecen y la pretensión de acogerse al artículo 153 de la Ley Hipotecaria, para que, sin ajustarse a sus exigencias, pudiera ser inscrita como hipoteca de máximo al amparo de dicho texto legal. Que la liquidez inmediata de los saldos y su amortización son rasgos típicos de las hipotecas de tráfico. Que, por el contrario, la falta de novación de las obligaciones que ingresan en la cuenta, la liquidez de los saldos y la exigencia de amortización de las cantidades dispuestas determinan que la hipoteca no pueda ser calificada como hipoteca de máximo regulada en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, ni ser asimilada a ella. B) La hipoteca de garantía de cuenta corriente de crédito, tipificada

en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, significa una reserva o secuestro de la prioridad registral a favor de obligaciones futuras, que no tienen existencia jurídica en el momento de constituirse la hipoteca. Que se señala lo que declara la Resolución de 11 de enero de 1995, que recoge y resume la doctrina de las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991 y 17 de enero de 1994. Que se está ante una forma específica de hipoteca de máximo que inexcusablemente exige las siguientes características para su validez: 1. La existencia de un pacto novatorio en cuya virtud se novan todas las obligaciones que se asientan en la cuenta; 2. Todas las obligaciones pierden su exigibilidad aislada para refundirse en el saldo que resulte al cierre de la cuenta (Resoluciones de 23 de diciembre y 11 de enero de 1995); 3. Indisponibilidad de la cuenta antes del cierre; 4. La hipoteca garantiza el saldo resultante de la liquidación al cierre. Que en estos términos puede afirmarse que la cuenta corriente no es un mero instrumento contable de un crédito, sino que es el soporte jurídico de la hipoteca. Que las características expuestas son distintas e incompatibles con la hipoteca que se estructura en el documento calificado, y por ello la Resolución de 23 de diciembre de 1987, excluye la posibilidad de acogerse al artículo 153 sin ajustarse a la naturaleza ni cumplir los requisitos estructurales de la cuenta corriente de crédito, singularmente en los aspectos de falta de disposición de la cuenta y ausencia de acuerdo novatorio. C) Que, por lo dicho, hay que entender el apartado 3.º de la nota, en el mismo sentido de que no pueden ser garantizadas con la hipoteca las obligaciones futuras, ya que derivan exclusivamente del contrato de crédito, del que constituyen actos de disposición, siendo este contrato el único objeto de la garantía hipotecaria, en los términos de causalidad del artículo 1.857 del Código Civil. D) Que el artículo 153 de la Ley Hipotecaria regula específicamente la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito, sin que, como opina reiterada jurisprudencia, pueda extenderse o aplicarse por analogía a otro tipo de hipoteca; inaplicabilidad que abarca también a la forma de acreditar el saldo para proceder ejecutivamente, que establecen los cuatro últimos párrafos de este artículo. Que, normalmente, la concreción del crédito exige el acuerdo de las partes y en su defecto resolución judicial, ya que constituyen un consentimiento distinto del inicial del contrato. Sin embargo, en el supuesto del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, sólo en base a la naturaleza de la cuenta corriente de crédito que regula, se justifica lo excepcional del procedimiento, así como las causas de oposición tasadas a la determinación del saldo, más restringidas que las de los artículos 1.464 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que vistas las Sentencias de 23 de mayo de 1943 y 16 de febrero de 1945 y las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 16 de enero de 1994 y 11 de enero de 1995, se concluye que la hipoteca calificada no puede inscribirse como hipoteca de máximo en garantía de saldo de una cuenta corriente sin infringir lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota del Registrador fundándose en que las cláusulas como las del apartado c) de la cláusula segunda de la escritura calificada exceden notoria y notablemente de la naturaleza que corresponde legalmente a las hipotecas de máximo en garantía de cuenta corriente de crédito, admitidas en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria y desarrolladas en los artículos 245 y 246 del Reglamento Hipotecario, puesto que ni formal ni sustantivamente respetan el principio de especialidad, conforme a lo previsto en los artículos 9, 12, 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y 51.5 y 5 del Reglamento Hipotecario.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el único defecto que parece desprenderse del auto consiste en la supuesta desnaturalización que el apartado c) de la estipulación segunda produce en la configuración de la hipoteca en garantía del saldo de la cuenta de crédito. En cuanto a dicho defecto, se considera que el indicado apartado únicamente establece una vía más de disponibilidad del saldo de la cuenta, que puede no ser aplicable si resulta que por las otras vías previstas se ha dispuesto de todo él; se trata sólo de una autorización que da el acreditado a la entidad acreedora y que modaliza la forma de llevar a cabo la disposición del saldo de la cuenta, sin desnaturalizar éste.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1204, 1256, 1273 y 1857.1.º del Código Civil; 9.2, 12, 104 y 153 de la Ley Hipotecaria; 1435.3.º de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, y 51.6 y 245 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 11 de noviembre de 1995, 6 de junio de 1998 y 27 de julio de 1999.

1. Los cuatro defectos de la nota recurrida giran en torno al mismo problema, la naturaleza del crédito que se garantiza con hipoteca y el alcance jurídico de su instrumentación en una cuenta corriente. Entiende el Registrador que se trata de una apertura unilateral de crédito respecto del que la cuenta corriente es un mero soporte contable y cuyas disposiciones son meros actos de ejecución de un único contrato de tracto sucesivo, de suerte que su garantía hipotecaria tan sólo es posible a través de una hipoteca ordinaria o de tráfico, incompatible con la hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito regulada en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria. Para el recurrente se está ante una hipoteca de este último tipo, subsumible por tanto en aquella norma legal, en cuanto lo garantizado es el saldo de liquidación de un crédito en cuenta corriente.

Del título calificado resulta que el banco, como entidad acreedora, «abre un crédito en cuenta corriente» a favor de la acreditada hasta el límite de siete millones quinientas mil pesetas, por plazo de tres años, que «se instrumentará mediante la cuenta corriente de crédito número... que se abre al efecto»; que la acreditada se obliga a la devolución de las cantidades dispuestas y sus intereses en la fecha de vencimiento sin perjuicio de su obligación de efectuar las amortizaciones parciales que se pactan y que comportan la correspondiente rebaja del límite de disposición; que la acreditada podrá disponer total o parcialmente del importe del crédito hasta el límite vigente en cada momento a través de diversos procedimientos; que en garantía del saldo resultante de la liquidación del crédito hasta la indicada suma de siete millones quinientas mil pesetas, más las que se fijan por razón de intereses, costas y gastos, se constituye hipoteca en favor del banco concedente; y que en caso de ejecución por el procedimiento sumario previsto en la Ley Hipotecaria, se estará a lo dispuesto en el artículo 153 de la misma y se acreditará el saldo deudor mediante una certificación de la entidad acreedora, notificada judicial o notarialmente a la parte acreditada con un extracto de la cuenta, quien podrá alegar en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad.

2. El primero de los defectos de la nota no puede mantenerse. La apertura unilateral de crédito a través de la puesta a disposición del acreditado de una cantidad máxima y por un plazo determinado implica desde entonces la existencia de una relación jurídica básica, el contrato de apertura de crédito, de la que ya surge la obligación fundamental del concedente de tener a disposición del acreditado la cantidad pactada, e incluso puede que obligaciones para éste por razón de las comisiones de apertura o disponibilidad convenidas, pero no la connatural a todo préstamo de reintegrar el importe de la cantidad prestada pues tal obligación tan sólo surgirá si efectivamente hace uso del crédito de que dispone y en la medida en que lo haga. Se trata por tanto de una obligación futura, para el caso de disposición, y de cuantía indeterminada, en atención al uso que del crédito concedido se haya hecho. Esa indeterminación tan sólo admite su garantía hipotecaria a través de una hipoteca de seguridad, aquella que garantiza hasta una cantidad máxima la deuda que realmente llegue a existir, e impide que se pueda garantizar con una hipoteca de tráfico, aquella en que todos los elementos de la obligación garantizada, y entre ellos su existencia y cuantía, aparecen inicialmente determinados, se rigen en el título que se inscribe y a través de él en la inscripción, de suerte que no será necesario integrar aquél por medios extrarregistrales llegado el momento en que se pretenda la ejecución de la garantía.

3. Por el segundo de los defectos se rechaza la inscripción del pacto relativo a la apertura de la cuenta corriente por entender que carece de trascendencia real al ser la misma un mero instrumento contable del crédito concedido.

En la apertura unilateral de crédito la forma en que se computen los actos singulares de ejecución que implican las diversas disposiciones y abonos es en principio intrascendente. Si se acude a la técnica contable de la cuenta corriente, con sus partidas de debe y haber, no por ello se producen los efectos novatorios propios del contrato de cuenta corriente, pues los asientos del debe tan sólo reflejan disposiciones del crédito, no cargo y novación de la deuda que con el importe dispuesto pueda pagarse, del mismo modo que los abonos en el haber no implican extinción de ninguna deuda autónoma, sino reintegro de parte o todo lo anteriormente dispuesto.

Pese a ello, de haberse convenido ese tipo de instrumentación no puede omitirse su reflejo registral, pues no carece de trascendencia para terceros. De un lado, esa forma de contabilizar el crédito le otorga una especial característica, cual es su elasticidad. Del contrato de apertura unilateral de crédito surge para el acreditado el derecho de disponer de la suma

concedida, pero no necesariamente el de reintegrarla a su voluntad, pues esta facultad tan sólo existirá si así se ha convenido, en tanto que la instrumentación del crédito en cuenta corriente lleva consigo esa posibilidad permitiendo al prestatario reducir el monto de lo debido a través de abonos en la cuenta, reduciendo así la base de cálculo de los intereses a devengar y aumentando la posibilidad de hacer disposiciones futuras. Igualmente, si los pagos a que el deudor viene obligado han de hacerse mediante abono en la cuenta, resulta de obligado reflejo en el Registro como modo de extinguir la deuda. Y, por último, de tener que proceder a la ejecución de la hipoteca, la existencia de aquella cuenta facilita sobremanera la necesidad de determinar y acreditar la cantidad que sea objeto de reclamación como a continuación se verá.

4. Las anteriores consideraciones han de conducir a revocar también el cuarto defecto de la nota recurrida, donde se rechaza la inscripción del pacto por el que se conviene que a efectos de ejecución el importe de la deuda reclamada tenga lugar a través del procedimiento previsto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria.

La insuficiencia del título por el que se convino la apertura del crédito y la constitución de la hipoteca para acreditar la existencia e importe de la deuda llegado el momento de reclamarla, obligaría en principio al acreedor a probar tales extremos con la consiguiente posibilidad del deudor de oponer cuantas excepciones le correspondiesen, haciendo inhábil a tal fin el procedimiento judicial sumario regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Precisamente para obviar tales dificultades el citado artículo 153 de la misma Ley ha arbitrado un mecanismo, a la par que sencillo no exento de garantías para el deudor, aplicable también al caso del juicio ejecutivo en virtud de la remisión del artículo 1435.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, consistente en que en las hipotecas constituidas en garantía de cuentas corrientes abiertas por los bancos, cajas de ahorro y sociedades de crédito debidamente autorizadas, la acreditación del saldo resultante pueda hacerse, si así se ha pactado, mediante una certificación de la entidad acreedora, con notificación, judicial o notarial, al deudor del extracto de la cuenta y la posibilidad por su parte de alegar, en la misma forma, error o falsedad. Su regulación dentro de la norma que regula la hipoteca en garantía del saldo de cuentas corrientes de crédito no debe conducir a limitar su aplicación a tal supuesto excluyendo aquellos otros a los que claramente se refiere, entre los que está comprendido el que aquí se contempla de apertura de crédito por un banco instrumentado en cuenta corriente.

5. En el tercero de los defectos se rechaza la inscripción del pacto en el que se prevé la posibilidad de sentar en la cuenta, como partidas de cargo y abono, el importe de determinados créditos que puedan existir entre las partes por constituir las mismas obligaciones distintas de la garantizada con la hipoteca.

Conforme a la estipulación segunda de la escritura, la parte acreditada podrá disponer, total o parcialmente, del importe del crédito, hasta el límite vigente en cada momento, mediante: «...; c) la acreditada facultad expresamente al banco para que, además, pueda asentar en la cuenta de crédito todas las restantes operaciones realizadas con el banco, de tal modo que podrán abonarse en la cuenta el importe de saldos acreedores que pudiera ostentar en otras cuentas, el importe de la negociación de efectos, el precedente de la venta de valores o derechos y cualesquiera otras cantidades que el banco debiera abonarle. Asimismo, podrán ser adeudadas en la citada cuenta todas las partidas a cargo de la parte acreditada, como comisiones, intereses, impuestos, timbres, efectos devueltos, letras de cambio descontadas e impagadas, derechos de custodia de valores depositados, saldos deudores de otras cuentas y sus intereses moratorios y en general cuantas cantidades adeude al banco, sea cualquiera su concepto y origen».

En cuanto a este punto ha de ratificarse la nota de calificación y el auto apelado, que se basó en él para la desestimación total del recurso. Si la hipoteca en garantía del saldo de una cuenta corriente implica, como se ha dicho, la garantía de una obligación futura pero derivada de una relación jurídica básica preexistente, ésta ha de contener ya los necesarios elementos que permitan la determinación futura de la obligación que se pretende garantizar, y no sólo en cuanto al plazo y cuantía máxima asegurada, sino también en cuanto a los concretos actos de disposición o reintegro de que es susceptible. Sólo así queda cumplido, dentro del ciertamente estrecho margen en que en estos casos cabe darle satisfacción, el principio de determinación registral. Lo contrario, el dejar al arbitrio de una de las partes contratantes el decidir unilateralmente sobre los actos de disposición para así extinguir créditos o deudas presentes o futuras, y más aún hacer extensiva aquella facultad de forma genérica para todos los que, por cualquier causa, puedan surgir entre las partes contratantes, sobre incumplir aquel principio, es tanto como dejar al criterio de una de las partes el cumplimiento del contrato en contra de la prohibición del artículo 1.256 del Código Civil y dejar indeterminado el objeto

del contrato (artículo 1.273 del mismo Código), convirtiendo indirectamente la hipoteca en una mera reserva de rango o a modo de hipoteca «flotante» que permita al acreedor decidir por vía indirecta qué obligaciones van a ser las definitivamente garantizadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el auto apelado en cuanto confirmó los defectos primero, segundo y cuarto de la nota de calificación y confirmarlo en cuanto mantuvo el tercero.

Madrid, 6 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

23051 *RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Salort Just como Administrador único de la sociedad «Ajhory para Turismo e Inversiones, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona número 10, don Francisco de Asís Serrano de Haro Martínez, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad anónima.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Salort Just como Administrador único de la sociedad «Ajhory para Turismo e Inversiones, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona número 10, don Francisco de Asís Serrano de Haro Martínez, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad anónima.

Hechos

I

El 23 de marzo de 1999, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don M. Alfonso González Delso, se elevaron a público los acuerdos adoptados sobre cese y nombramiento de Administrador único por el socio único de la sociedad «Ajhory para Turismo e Inversiones, Sociedad Anónima», en la Junta general extraordinaria y universal de socios, celebrada el 1 de febrero de 1999, como figuran transcritos en el certificado unido a la escritura firmada por el nuevo Administrador único.

II

En el Registro Mercantil de Barcelona se presenta copia de la anterior escritura, a la que se acompaña acta notarial autorizada por el Notario de Marbella don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, por la que se ha notificado a la Administradora destituida el nombramiento de nuevo Administrador, y en las que consta la comparecencia de aquélla para contestar a dicha notificación. Posteriormente, se presenta en dicho Registro acta notarial de manifestación, autorizada el 18 de junio de 1999 por el Notario don Marco Antonio Alonso Hevia, mediante la cual la Administradora separada de su cargo se opuso a la inscripción del nuevo nombramiento, negando que se haya celebrado Junta y que la sociedad tenga carácter unipersonal. La citada escritura fue calificada con nota de 25 de junio de 1999, y, vuelta a presentar en el Registro Mercantil, fue objeto de nueva nota de calificación (idéntica a la anterior), del siguiente tenor literal: «Presentada nuevamente el 7 de julio de 1999, según el asiento 335, del diario 755, la precedente escritura otorgada por la sociedad «Ajhory para Turismo e Inversiones, Sociedad Anónima», el 23 de marzo de 1999, ante el Notario don M. Alfonso González Delso, número 1.164 de protocolo, junto al acta de notificación autorizada por el Notario don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, con el número 2.186/1999 de protocolo, se deniega la inscripción al observarse el siguiente defecto insubsanable. El Administrador inscrito de la sociedad, doña Zeinab Khamis Salama Farahat, niega haberse celebrado la Junta general a que se refiere la precedente escritura así como que la sociedad «Ajhory para Turismo e Inversiones, Sociedad Anónima», tenga carácter unipersonal, y se opone a la inscripción del precedente documento mediante acta de manifestaciones autorizada por el Notario don Marco Antonio Alonso Hevia, el día 18 de junio de 1999, con el número 1.928 de protocolo, presentada el 21 de junio de 1999, según el asiento 3.500, del diario 753. (Artículos 6 a 9 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado