

acordada, aunque para ello haya de crearse una reserva indisponible en determinadas condiciones.

Entre las medidas que para la introducción del euro estableció la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, se encuentra la relativa a la redenominación de la cifra del capital social y del valor nominal de las participaciones, en los términos previstos en el artículo 21 de dicha Ley. Por otra parte, para ajustar —hasta el céntimo más cercano— el valor nominal de las participaciones que, a consecuencia de la redenominación, hubieren arrojado una cifra con más de dos decimales, el artículo 28 admitió un procedimiento sencillo que, aun partiendo del carácter sustantivo que en nuestro ordenamiento tiene la cifra del capital social, permitió el aumento o reducción de ésta mediante un régimen particular de adopción de tales acuerdos —por el órgano de administración, para su ejecución en un plazo no posterior al 31 de diciembre de 2001, sin aplicación de las normas de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y sin que exista el derecho de oposición de los acreedores que, en su caso, hubieran previsto los estatutos—, y con determinados beneficios fiscales y arancelarios, si bien con la particularidad de que dichos régimen y beneficios «no serán de aplicación a las sociedades que se constituyan a partir del 1 de enero de 1999 y antes del 31 de diciembre de 2001 o que dentro de dicho plazo hayan aumentado o reducido su cifra de capital social sin haberla previamente redenominado».

Aparte dicho régimen especial para la adopción de tales acuerdos por el órgano de administración, ninguna duda puede haber sobre la posibilidad de que la Junta General adopte el acuerdo de reducción del capital social para ajustar el valor nominal de las participaciones cuando se trata de un ajuste que va más allá del céntimo más cercano, con la finalidad de que dicho valor nominal quede fijado en unidades enteras de euro, si bien respetando para ello las exigencias legales ordinarias impuestas para tal modificación estatutaria (cfr. artículos 71 y 79 y siguientes de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

A juicio del Registrador, no quedan cumplidos tales requisitos porque el artículo 79 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitadas no admite una reducción de capital con la finalidad de incrementar reservas. No obstante, ha de tenerse en cuenta que, como resulta del total contenido del título calificado, la reducción de capital ahora debatida no tiene, propiamente y *per se*, la finalidad de incrementar las reservas voluntarias de la sociedad sino, como ha quedado expuesto, fijar el valor nominal de las participaciones sociales en unidades enteras de euro, y, desde este punto de vista, la objeción invocada por el Registrador en su calificación resulta excesiva e injustificadamente formalista si se tiene presente:

a) Que, al tratarse de acuerdo de Junta General universal adoptado por unanimidad de los socios, no se plantea cuestión alguna respecto de la inalterabilidad de la posición de aquéllos en la sociedad, y b) Que, aparte la escasa entidad económica de la reducción —un céntimo de euro— en relación con la cifra del valor nominal de cada una de las participaciones sociales, resulta compatible con el sistema de garantías previsto en favor de los acreedores, dado el vínculo de indisponibilidad al que se sujeta la suma reducida —de suerte que, más bien, no tendrá más alcance que el de una reducción contable—, por lo que debe concluirse que la exigencia de los requisitos ahora debatidos resultaría de todo punto desproporcionada y opuesta a la necesaria consideración de la ratio de la norma así como de la actual realidad social en la que debe facilitarse el tráfico mercantil, y en concreto respecto de la adaptación al euro mediante unos apuntes contables más simplificados, sin imponer costes innecesarios y siempre que no comporte merma de la seguridad jurídica ni contravención de las normas mercantiles imperativas, interpretadas atendiendo al espíritu y finalidad de las mismas. De este modo, si la operación de reducción para redondear el valor nominal de las participaciones ahora debatida puede llevarse a cabo mediante restitución de aportaciones, con la creación de la reserva indisponible a la que se refiere el artículo 80.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, debe admitirse que la sociedad pueda alcanzar el mismo objetivo, sin restitución alguna a los socios, pero mediante la retención voluntaria de la misma cifra en el patrimonio social neto con creación de la misma reserva, para conciliarla con el sistema de garantías prevenido a favor de los acreedores; sin que para permitir dicho redondeo pueda contemplarse el aumento del capital social como alternativa única a la reducción del capital con restituciones a los socios. Por todo ello, debe entenderse que en el supuesto concretamente debatido el defecto invocado por el Registrador carece de entidad suficiente para impedir la inscripción de los acuerdos sociales en cuestión.

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

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el 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 la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de julio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, IX.

**19852** RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Nuevos Espacios Hoteleros, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de concesión administrativa y cesión onerosa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis-Javier García Muñoz y don Carlos Tristán Ibarlucea, en nombre de «Nuevos Espacios Hoteleros, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María-Victoria Tenajas López, a inscribir una escritura de concesión administrativa y cesión onerosa.

## Hechos

### I

El 5 de marzo de 2001, ante el Notario de Aranjuez, don Francisco Calderón Álvarez, el ilustrísimo Ayuntamiento de dicha ciudad y «Konin 22, Sociedad Anónima», otorgaron escritura de elevación a público de contrato de concesión administrativa de cesión de derechos y autorización para hipotecar, sobre el edificio Palacio de Godoy, en Aranjuez, propiedad del Ayuntamiento para su rehabilitación y explotación como hotel. La citada sociedad se obliga a la rehabilitación del edificio y el pago de un canon anual equivalente al diez por ciento del valor catastral de la finca durante cincuenta y cinco años para su explotación como hotel después de su acondicionamiento, según los planos que se incorpora.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Aranjuez, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento se deniega su inscripción, por cuanto la concesión administrativa ha de constituirse sobre bienes de dominio público y no patrimoniales del Ayuntamiento concedente (artículos 78 y 92 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales —Real Decreto 1382/1986 de 13 de junio— y artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento). Contra esta calificación puede: A) Interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, con sujeción a los trámites establecidos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. B) Interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Aranjuez, 1 de marzo de 2002. Do: María Victoria Tenajas López. Registradora de Aranjuez.»

### III

Don Luis Javier García Muñoz y don Carlos Tristán Ibarlucea, como Consejeros Delegados Mancomunados de la entidad mercantil «Nuevos Espacios Hoteleros, Sociedad Limitada», interpusieron recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegaron: 1.º Posibilidad de que las concesiones sean inscritas en el Registro.—Que no sólo la Ley, sino que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la doctrina corroboran dicha posibilidad. En este sentido hay que citar los artículos 334.10 del Código Civil; 31 y 44.6, 60 y 61 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de 27 de enero de 1998, entre otros, y varias posiciones doctrinales. Que, en conclusión, las concesiones son inscribibles y nada se dice en la Ley Hipotecaria ni en el Reglamento, acerca de que sólo se admitirán las concesiones sobre bienes de dominio público. Que, es evidente, que las concesiones obras públicas son siempre inscribibles. 2.º La legalidad de la actuación del ilustrísimo Ayuntamiento de Aranjuez al adjudicar la remodelación y gestión, mediante concesión, del edificio denominado Comandancia Militar para su explotación como hotel. El principio de respeto a la presunción de legalidad y validez de los actos administrativos. Que la Registradora basa su calificación denegatoria en el artí-

culo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario, y se considera que en base a los citados preceptos de calificación debería haber sido estimatoria de la inscripción. Que hay que señalar la estricta sujeción al ordenamiento administrativo de la actuación del ilustrísimo Ayuntamiento que ha cumplido todos los requisitos exigidos por la legislación de régimen local y por la regulación de contratos de las administraciones públicas. Que, por tanto, no hay nada que pueda romper la presunción de legalidad y validez de los acuerdos que dieron lugar a la firma del contrato de concesión para la rehabilitación y explotación del edificio de la Comandancia. Que, en este sentido, conviene recordar la Resolución de 27 de enero de 1998 en su Fundamento de Derecho 3.º y la de 18 de noviembre de 1986. 3.º El ordenamiento administrativo en absoluto impide que el aprovechamiento y explotación de los bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas se lleve a cabo mediante concesión. Máxime cuando se está, como es el caso que se estudia, ante un contrato que puede calificarse de «concesión de obra pública». Que hay que centrarse en la interpretación de los artículos 78 y 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Que para nada pueden entenderse vulnerados los anteriores preceptos y debe considerarse nula la calificación denegatoria. La Registradora no ha tomado en consideración: a) La posibilidad de constituir concesiones sobre bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas. En este sentido se cita, además de los artículos antes mencionados, la Ley de Patrimonio del Estado aprobada por Decreto 1022/1964, de 15 de abril, artículos 31 y 32; la Ley 7/1986, de 13 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, artículo 43; la sentencia del Tribunal Constitucional 58/1982, de 27 de julio; la sentencia del Tribunal Supremo, de 26 de octubre de 1999; el artículo 65.d) de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales. b) El contrato suscrito por el Ayuntamiento de Aranjuez y la empresa «Konin 22, Sociedad Anónima», como contrato de concesión de obra pública. Que el contrato, en efecto, es un verdadero contrato de concesión de obra pública, regulado expresamente en los artículos 130 a 134 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas, vigente cuando se inició el expediente de contratación y, por tanto, aplicable al contrato controvertido (disposición transitoria primera de la Ley 53/1999, de 28 de diciembre). Que se trata de un contrato que puede ser considerado de concesión de obra pública, que ha sido preparado, convocado y adjudicado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas de 1995, que tiene la consideración jurídica de bien inmueble, según el artículo 334.10 del Código Civil y que es perfecta y plenamente inscribible, según el artículo 44.6 del Reglamento Hipotecario. Que no debe olvidarse que la propia Junta de Contratación Administrativa en su informe de 33 de junio de 2001, califica en repetidas ocasiones el contrato suscrito por el Ayuntamiento de Aranjuez y la empresa Konin 22, como «contrato de concesión de obra pública». 4.º Conclusión: Nulidad de la calificación recurrida. Que tanto desde el punto de vista de la legislación hipotecaria como de la legislación administrativa la calificación denegatoria es nula de pleno derecho.

#### IV

El Notario autorizante del documento informó: Que el primer precepto que invoca la Registradora en defensa de su calificación, el artículo 78 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, en modo alguno impide o prohíbe que puedan también estar sujetos a concesión los bienes patrimoniales, que es el defecto puesto de manifiesto en la nota. Que los bienes patrimoniales, son perfectamente aptos para el cumplimiento del interés público, que es definitiva donde debe converger toda actuación de las Administraciones Públicas (cfr. artículo 103 de la Constitución Española). Que aunque el régimen privado es el propio y normal de tales bienes, nada impide identificarlos también con las finalidades asignadas al demanio, concretadas en el uso y servicios públicos, lo cual en cierta medida se pone de manifiesto, ya en la existencia de un conjunto de prerrogativas o potestades administrativas ejercitables indistintamente en uno y otro ámbito, como vienen a reconocer expresamente los artículos 82 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, y 44 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Que el artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales se limita a expresar cual es la normativa aplicable a la preparación y adjudicación de los arrendamientos y cualquier otra forma de cesión de los bienes patrimoniales, pero que en modo alguno puede servir de fundamento para concluir en la imposibilidad de que un bien patrimonial pueda ser objeto de concesión administrativa. Que hay que mantener la validez del contrato celebrado, y se entiende que se trata de un contrato mixto (artículo 6 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas), en el que además de contenerse una cesión de uso de un bien patrimonial por un tiempo deter-

minado, a cambio de una renta o canon anual, confluyen en él otras características que lo asemejan al contrato de concesión de obras públicas, toda vez que su objeto es la remodelación de unos edificios, consistiendo la contraprestación a favor del adjudicatario en el derecho a explotar esa obra (cfr. artículos 120 y 130 de la Ley antes citada). Que, en última instancia, cualquiera que sea la denominación que las partes hayan querido darle, se trata de un contrato bilateral celebrado al amparo del principio de libertad de pacto, recogido en el artículo 1.255 del Código Civil. Que su inscripción tiene amparo, no sólo en los artículos 31, 60 y 61 del Reglamento Hipotecario, sino también en el artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria y en última instancia, al sistema de *numerus apertus* consagrado en nuestro derecho por los artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento.

#### V

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que las concesiones son susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, no se pone en discusión en la nota de calificación. 2. Que se considera que: a) No se ha cumplido la legalidad vigente que claramente diferencia entre concesiones administrativas (según el artículo 78 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales, para bienes de dominio público) y «arrendamiento o cualquier otra forma de cesión de uso» (según el artículo 92 del mismo Texto Legal, para bienes patrimoniales). Que no hay que olvidar lo que dice el artículo 62.e) de la Ley de Procedimiento Administrativo; b) Que entra dentro de la competencia del Registrador la calificación de los trámites e incidencias esenciales del procedimiento seguido no sólo porque lo determinen los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario, sino además porque así lo confirman las Resoluciones de 5 de marzo de 1953, 26 de abril de 1988 y 21 de diciembre de 1990. 3. Que la defensa de la nota se basa en la imposibilidad de constituir sobre un bien patrimonial una autotitulada concesión administrativa: a) Que es un bien patrimonial resulta no sólo del Registro de la Propiedad y de la escritura, sino también de la propia Administración concedente. b) Que la calificación como concesión administrativa es también circunstancia que se desprende de la propia escritura y el Ayuntamiento también la califica como tal, a lo largo de todo el contrato. Que la imposibilidad de constituir una concesión administrativa sobre un bien patrimonial, se basa en: a) La legislación local: Artículos 78, párrafo 1.º, y 92, párrafo 1.º; b) Legislación Estatal. La Ley del Patrimonio del Estado (Decreto 1022/1964, de 15 de abril) artículos 126, párrafo 1.º, 127, párrafo 1.º y 128, párrafo 1.º, y los artículos 227, 228 y 229 del Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio del Estado (Decreto 3588/1964, de 5 de noviembre); c) Doctrina científica, que coincide en que la concesión administrativa es sobre el dominio público; d) Jurisprudencia. Cabe citar la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de mayo de 1923 y 26 de octubre de 1999. 4. Sobre la consideración del contrato discutido como contrato de concesión de obra pública. Que son dos los requisitos exigidos para definir una concesión administrativa de obra pública: Que recaiga sobre bienes de dominio público y que esté destinada a un servicio de interés general. Ninguno de estos dos presupuestos se dan en este caso. Que los artículos 130 a 134 de la Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de Administraciones Públicas, alegados por el recurrente también definen lo que es contrato de concesión de obra pública y parecen referidos a supuestos algo distintos a los que ahora nos ocupa. Que del catálogo de obras públicas relacionado en el artículo 120 de la citada Ley, es una característica común de todos ellos que todas las obras son destinadas a un servicio de interés general, circunstancia que no se produce en el caso que se estudia. Que hay que recordar en relación con el informe de 22 de junio de 2001, de la Junta de Contratación Administrativa, lo que dice la Resolución de 21 de diciembre de 1990.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.2 y 2.5 de la Ley Hipotecaria; 78 y 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; el Real Decreto 1382/1986, de 13 de junio, y la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 1999.

Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura pública por la que un Ayuntamiento otorga a una Sociedad la concesión del uso de un edificio que es bien patrimonial de aquél. Por el contrato, la Sociedad se obliga a la rehabilitación del edificio y al pago de un canon anual equivalente al diez por ciento del valor catastral de la finca. Se establece que la sociedad concesionaria tendrá derecho al uso de la finca durante cincuenta y cinco

años para su explotación como hotel, después de su acondicionamiento para ello, de acuerdo con planos que se incorporan.

La Registradora deniega la inscripción «por cuanto la concesión administrativa ha de constituirse sobre bienes de dominio público».

2. Nuestro sistema registral establece el sistema de *numerus apertus* para la constitución de derechos reales (cfr. artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria), siendo inscribibles los derechos que son reales aunque no sean típicos o nominados y, además, otros que no son tales, como el arrendamiento (cfr. artículo 2.5 de la misma Ley), por lo que el único problema que plantea la escritura presentada es si lo que se constituye en la escritura presentada es un derecho inscribible. La Registradora entiende que no puede constituirse una concesión sobre bienes patrimoniales, pero, sin necesidad de entrar en tal cuestión, es lo cierto que se constituye a favor de la «concesionaria» un derecho al uso exclusivo del bien cedido, durante cincuenta y cinco años, a cambio de determinadas obligaciones y del pago de un canon anual. Es obvio, por tanto, que, independientemente del nombre que se dé al derecho concedido (concesión, derecho de superficie, derecho de arrendamiento, etc.), lo cual es irrelevante (pues lo esencial es el contenido del mismo), o, aunque no se le dé ninguno, el derecho configurado tiene todas las características que permiten su inscripción, pues, o bien se le considera como un derecho real, o bien como uno de arrendamiento, no siendo relevante la denominación que las partes den al contrato si los derechos y obligaciones de ambas están correctamente establecidos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora.

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, 16 de julio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Aranjuez.

**19853** *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos UMESA, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 26 de Madrid, doña María Purificación Herguedas, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Linares Gutiérrez, en representación de la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos UMESA, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 26 de Madrid, doña María Purificación Herguedas, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Hernández Antolín, la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos, Sociedad Anónima», concedió una línea de financiación, garantizada con hipoteca, a la entidad «Princesa Electrodomésticos, Sociedad Limitada», por importe máximo de veintiocho millones quinientas mil pesetas, destinada a la compra de mercaderías de ésta a aquélla, estableciéndose la cantidad máxima que la comercial puede disponer cada año, pactándose que la acreedora podrá utilizar el procedimiento judicial sumario.

Tal hipoteca consta inscrita en el Registro de la Propiedad número 26 de Madrid. Formulada demanda de juicio ejecutivo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, contra don Carlos H.L. y doña María Victoria E.G. y la entidad «Princesa Electrodomésticos, Sociedad Anónima», ante el Juzgado de Primera Instancia, número 31 de los de Madrid, autos 290/95 recayó auto de adjudicación de fecha 23 de abril de 1998.

#### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad número 26 de Madrid, fue calificado con la siguiente nota: «Hechos: Según resulta de la inscripción registral, la inscripción a que se refiere, es una hipoteca en garantía de deuda ajena, en garantía de una línea de financiación por importe máximo de veintiocho millones quinientas mil pesetas de principal, intereses ordinarios de dos años al dieciocho por ciento anual, de intereses de demora hasta tres años al tipo del veinticinco por ciento, y de la cantidad de tres millones de pesetas para costas y gastos. Se ejecuta hipoteca, conforme al artículo 131, basándose en la inscripción precedente. La inscripción de hipoteca por sí sola, no es base suficiente para ejecutar en base a sus pronunciamientos la hipoteca por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Se deniega la inscripción del mandamiento de adjudicación porque no es de aplicación a dicha hipoteca el artículo 131 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de la ejecución sobre la hipoteca previa la sentencia de condena una vez declarada, contra don Carlos H. L. y doña María Victoria E. G., conforme al juicio ordinario, o en su caso, el artículo 126 de la Ley Hipotecaria. Los términos de la inscripción, tal y como constan en la misma, no constituyen base suficiente para la aplicación directa del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ya que de dicha inscripción, no resulta cristalizada ninguna obligación concreta y determinada a ejercitar contra la finca hipotecada, ni consta al margen de la misma la contracción de dicha obligación, estándose ante una hipoteca de máximo en garantía de una línea de financiación que necesita para su ejecución la existencia de una sentencia de condena, que le sirva de título dentro de los límites de la hipoteca, siendo de consignar la existencia de una anotación de embargo letra A, de la que se expidió certificación del artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Observaciones: Para inscribir la venta en ejercicio de la acción hipotecaria en base a los pronunciamientos registrales de la inscripción, es necesaria la sentencia en el juicio contradictorio, en la que se condena a los deudores don Carlos H. L. y doña María Victoria E. G., al pago de la cantidad garantizada, conforme al artículo 126 de la Ley Hipotecaria, y 1.481 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien que presten su consentimiento a la inscripción los dueños de la finca y el ... “Banco de Comercio, Sociedad Anónima”. Madrid, 23 de septiembre de 1998. La Registradora». Sin firma.

#### III

Don Antonio Linares Gutiérrez, en representación de la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos UEMESA, Sociedad Anónima» interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora, en su nota de calificación, aunque no se diga explícitamente, se basa en un hipotético error de procedimiento, señalando que a las hipotecas de máximo no son aplicables las reglas del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y que para la ejecución de las mismas debe procederse con carácter previo a entablar un juicio declarativo o ejecutivo, no bastando una sentencia condenatoria, sino que se remite al procedimiento de apremio regulado en los artículos 1.481 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que la Registradora se excede de los límites aplicables a su potestad calificadora en lo que a documentos judiciales se refiere, según lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que no cabe alegar falta de competencia judicial. Que el Registrador, en el caso objeto de recurso, enjuicia la labor del órgano judicial entrando en el fondo de la cuestión, en un asunto para el vedado (Resoluciones de 12 de diciembre de 1994, 25 de febrero de 1994, 25 octubre de 1993, entre otras) Que el hecho de no considerar la Registradora cristalizada ninguna obligación concreta no es un punto enmarcable dentro del concepto obstáculo registral. Que la Registradora no invoca artículo o resolución alguna por lo que el recurrente, entiende que el motivo que impulsa a aquella a alegar que es precisa una sentencia previa a la ejecución hipotecaria, determinando la cuantía de la deuda y evitando la indefensión del titular registral. Que la cuantía de la deuda ha sido determinada conforme se estipuló en la escritura y la liquidación pudo ser impugnada por el titular registral alegando error o falsedad (artículo 153 de la Ley Hipotecaria sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1995). Que el titular registral pudo, en cualquier momento, hacer valer sus derechos en el juicio hipotecario, derechos que se hubiesen tramitado mediante el correspondiente a los incidentes, y en todo caso pudo promover el deudor juicio declarativo ordinario (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 1991). Que en el presente caso no se trata de una hipoteca en garantía de deudas totalmente futuras, ya que desde el momento del otorgamiento de la escritura hay disposición de la financiación, no haciéndose depender la misma