

Registro Mercantil Central

Resolución de 4 de octubre de 2001
(BOE 12-12-2001)

DENOMINACION SOCIAL. COINCIDENCIA CON ACRONIMO COMERCIAL.

Es correcta la denegación de reserva de una denominación social (B.S.C.H., S. A.) que coincide con el acrónimo de una conocida empresa mercantil (Banco Central Hispano-Americano, S. A.), sin que el argumento de haber sido presentada la solicitud de reserva, antes de haberse depositado el proyecto de fusión, desvirtúe aquella solución por ser notoria con anterioridad la existencia de un acuerdo de fusión del que resultaría la entidad con la denominación contradictoria.

FERNANDO CURIEL LORENTE

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA e ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

HIPOTECA. DE MAXIMO. CUENTA CORRIENTE SIN ALCANCE NOVATORIO.—CONSTITUIDA UNA HIPOTECA PARA GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE TRES PRESTAMOS, DE MODO QUE SE PRETENDE SU UNIFICACION MEDIANTE LA UTILIZACION DE UNA CUENTA CORRIENTE CUYO SALDO DETERMINA EL IMPORTE DE LA DEUDA EN CASO DE EJECUCION, QUE PODRA REALIZARSE POR LA VIA DEL ARTICULO 153 LH, NO ES POSIBLE SU INSCRIPCION POR NO RESULTAR EXPRESAMENTE DE LA ESCRITURA EL PLENO ALCANCE NOVATORIO DE LA CUENTA CORRIENTE Y LA PERDIDA DE EXIGIBILIDAD AISLADA DE CADA UNA DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS. CARECE DE VIRTUALIDAD A TAL EFECTO EL PACTO POR EL QUE SE DISPONE QUE EL VENCIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ASEGURADAS PROVOCARA EL DE LAS RESTANTES —QUE, ADEMAS, SOLO SE INCLUYE A EFECTOS HIPOTECARIOS—. (RESOLUCIÓN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2000. BOE DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2000.)

RESOLUCION de 27 septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña María Elena Rodríguez Peloché, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de determinadas obligaciones, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña María Elena Rodríguez Peloché, a ins-

cribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de determinadas obligaciones, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 4 de julio de 1996, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, bajo número 2.146 de su protocolo, don Ricardo Alfonso Aranzubia Celis y doña Lucrecia Aguilar Garay constituyeron hipoteca de máximo y de seguridad sobre determinadas fincas a favor del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima». Según se expresa en dicha escritura, la hipoteca «asegura el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las Sociedades “El Taller, Sociedad Anónima”, “Exclusivo, Sociedad Limitada”, y “Juvenalia, Sociedad Limitada”, que tengan su origen en los préstamos referidos en los expositivos I, II, y II del presente»; en tales expositivos, don Ricardo Alfonso Aranzubia Celis, como administrador único de cada una de las tres sociedades, manifiesta que éstas tienen concertado con el referido Banco sendos préstamos, por importes de 30, 10 y 6 millones de pesetas, respectivamente, añadiéndose en relación con cada uno de ellos que se ha convenido «a un tipo de interés del diez y medio por ciento anual, documentado en póliza, con intervención de fedatario público, de fecha de hoy, con vencimiento el día 4 de julio del año 2001».

El 31 de octubre de 1996 se otorgó, ante el mismo Notario, escritura de complemento de la anterior, en la que se expresa que la relación de préstamo de cada una de las tres sociedades indicadas, como prestatarias del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», «está viva con normalidad desde su perfección, todos y cada uno de ellos el día 4 de julio del año en curso por la entrega de principal y la suscripción de la respectiva póliza» y se precisa «que dicho día 4 de julio sólo fue firmada una póliza de préstamo por cada una de las sociedades representadas como prestatarias con el prestamista “Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima”»; además se añade que, «A los efectos de la ejecución de la hipoteca, ambas partes convienen la apertura y llevanza de una cuenta corriente en la que serán asientos de cargo el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por falta de pago de alguna, algunas o todas las obligaciones aseguradas en la fecha de su vencimiento el día 4 de julio del año 2001, que es la fecha de vencimiento de cada uno de ellas, común a todas ellas; y también el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por vencimiento anticipado legal o contractualmente procedente de alguna de las obligaciones aseguradas, cuyo vencimiento anticipado provocará, a efectos hipotecarios, el de las demás obligaciones aseguradas. En consecuencia, para proceder a la ejecución, el Banco acreedor hipotecario deberá certificar el saldo de dicha cuenta y proceder con sujeción a lo previsto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria».

II. Presentada copia de la escritura de constitución de la hipoteca —acompañada de la escritura que la complementa— en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento presentado junto con escritura de subsanación autorizada el 31 de octubre de 1996 por el Notario don Roberto Blanquer Uberos, por concurrir los siguientes defectos: 1.º Por indeterminación de la obligación garantizada, lo que es contrario a los principios de especialidad y accesoriedad de la hipoteca (arts. 1.857, 1.876 y 1.528 del Código Civil, y 9.2, 12 y 104 de la Ley Hipotecaria), pues se constituye una sola hipoteca en garantía de tres obligaciones distintas ya existentes y no una garantía individualizada para cada obligación, en consonancia con el mante-

nimiento de su autonomía jurídica, o bien, una hipoteca en garantía de una única obligación por el saldo de una cuenta resultado de una relación contractual subyacente, por el que las distintas obligaciones sean sustituidas con efecto novatorio, lo que no resulta expresamente de la escritura calificada en la que únicamente se ha pactado la simple reunión contable de diversas operaciones a efectos de la ejecución de la hipoteca (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 23 de diciembre de 1987, 26 de noviembre de 1990, 3 de octubre de 1991 y 11 de enero de 1995). 2.º San Martín de Valdeiglesias, 12 de mayo de 1997». Firma ilegible.

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo exclusivamente contra el primero de los defectos expresados en la nota de calificación y alegó: Que carece de fundamento la alegación de «indeterminación de la obligación garantizada» que sirve de fundamento a la suspensión de la inscripción, pues es indiscutible su precisa e indudable determinación. Que los hipotecantes y el titular de la hipoteca convinieron la constitución de una sola hipoteca por una sola cifra máxima para la seguridad, de manera única y plena, del importe total de los tres préstamos, cada uno a un prestatario diverso; y complementaron la constitución de la hipoteca conviniendo la apertura y llevanza de una cuenta corriente a los efectos de la ejecución de la hipoteca. Que, como dice Roca Sastre, la determinación del *quantum* del gravamen hipotecario, unido a la identificación de las obligaciones garantizadas, es suficiente para satisfacer la exigencia del principio de especialidad, pues a los acreedores hipotecarios posteriores y a los terceros poseedores «lo que interesa no es la cuantía de la deuda sino el importe de la responsabilidad de la finca gravada». Que, como destaca el citado autor, en el caso de estas hipotecas (de seguridad y de máximo), el título constitutivo de la hipoteca no es por sí solo título ejecutivo del derecho garantizado, por lo que el título ejecutivo se formará ulteriormente, como ocurre en el caso que nos ocupa, pues el título ejecutivo resultará de la acumulación de las pólizas intervenidas una vez vencidas a la escritura de constitución de la hipoteca. Que, como afirma el propio Roca Sastre, el artículo 245 del Reglamento Hipotecario «ha subvenido sólo en parte a la necesidad de establecer un medio adecuado de determinación del débito resultante en definitiva en estas hipotecas de máximo, que permita utilizar el procedimiento judicial sumario»; cuya norma, referida a operaciones crediticias en general, comprende además de los créditos (apertura de crédito) en sentido estricto a los préstamos bancarios, según los criterios sistemáticos y clasificatorios de la moderna doctrina privada, civilista y mercantilista. Que la circunstancia de que el título de constitución de la hipoteca no reúna las condiciones propias del título ejecutivo no es motivo para suspender su inscripción e impedir el nacimiento del gravamen hipotecario, del cual puede seguirse en su día la prelación hipotecaria una vez que haya surgido el título ejecutivo o cuando éste acompañe al de constitución de la hipoteca. Que no debe confundirse, como confunde la nota de calificación, el momento de constitución de la hipoteca con el momento de la ejecución hipotecaria; así como en el caso de la hipoteca ordinaria o de tráfico el título constitutivo es a la vez título ejecutivo, en el caso de la hipoteca de máximo o de seguridad, el título constitutivo no es, de ordinario, título ejecutivo, sin perjuicio del valor que tiene el «título complejo» resultante de la acumulación del título crediticio idóneo para despachar la ejecución y del título hipotecario justificación de la prelación hipotecaria en beneficio de aquél; por ello, por la vía del artículo 245 del Reglamento Hipotecario y la

utilización de lo previsto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, se complementa el título constitutivo (no ejecutivo) con la certificación notificada y no contradicha para disponer de título hipotecario con fuerza ejecutiva; y aunque no se recurriera a lo previsto en el artículo 245 del Reglamento Hipotecario la constitución de la hipoteca, cumplido el principio de especialidad de acuerdo con lo previsto para la hipoteca de máximo, o de seguridad, debe procederse a la inscripción de la hipoteca, sin perjuicio de cumplir en su día lo procedente para el ejercicio de la ejecución de la obligación garantizada por el procedimiento judicial procedente. Que en el caso de este recurso, además, según el título constitutivo que quedó complementado al amparo del artículo 245 del Reglamento Hipotecario se conviene la apertura y llevanza de una cuenta corriente «a los efectos de ejecución de la hipoteca», lo cual determina que la remesa de préstamo vencido y anotado en la cuenta supone un cambio sustancial de su carácter, pues pierde su autonomía como deuda por causa de un crédito nacido de un préstamo y se convierte en un crédito hipotecario para su ejercicio por acción de tal carácter por el procedimiento sumario regulado en la Ley Hipotecaria. Que de las Resoluciones citadas en la nota de calificación, las de fecha 23 de diciembre de 1987, 26 de noviembre de 1990 y 3 de octubre de 1995 —«sic»— se plantearon la distinción entre la mera o simple llevanza de una cuenta que supone una reunión contable de diversas operaciones y la cuenta convenida como instrumento contable de una relación contractual; y precisamente, en las escrituras calificadas que motivan este recurso la cuenta se conviene «a los efectos de ejecución de la hipoteca», o sea, como instrumento para producir los efectos singulares de una relación con trascendencia real de hipoteca sobre la relación nacida de unos contratos perfectamente definidos e identificados, cuyos efectos hipotecarios no concurrían en los supuestos que motivaron dichas resoluciones; y la Resolución de 11 de enero de 1995 resulta especialmente interesante en cuanto aprecia en el saldo de la cuenta a que se refiere el artículo 245 del Reglamento Hipotecario, el cauce novatorio de las obligaciones que tenían exigibilidad aislada antes de su asiento en la cuenta, siendo éste el alcance de la cuenta establecida en la escritura de complemento a los efectos de la ejecución de la hipoteca. Que, de cuanto antecede, resulta que la escritura de hipoteca de máximo es inscribible por sí sola en cuanto suficiente para constituir la garantía hipotecaria a favor de crédito determinado, y tal eficacia no resulta mermada porque al tiempo de su constitución careciese de las cualidades materiales que deben adornar al título ejecutivo (por ello la ejecución, en su caso, sólo podría despacharse por el procedimiento previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil); una vez autorizada la escritura complementaria, compuesta para satisfacer reservas manifestadas por la señora Registradora, se abría a la referida escritura constitutiva la posibilidad de llegar a tener el carácter de título ejecutivo hábil para iniciar el procedimiento sumario establecido en la legislación hipotecaria previo el cumplimiento de lo previsto en los artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento; pero en ambos supuestos, las obligaciones garantizadas, las deudas nacidas del posible y eventual incumplimiento de la restitución de los préstamos documentados en sendas pólizas, estaban debida y suficientemente identificadas.

IV. La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la hipoteca que se constituye en la escritura calificada asegura el cumplimiento de tres obligaciones distintas, que en el momento del otorgamiento ya existen, y que tienen contraídas tres deudores con el mismo acreedor. Que el

carácter accesorio de la hipoteca (arts. 1.857, 1.876 y 1.528 del Código Civil, y 9.2, 12 y 104 de la Ley Hipotecaria) implica el que cada obligación que se pretende garantizar lo haya de ser separadamente (Resolución de 23 de diciembre de 1987), y, si bien la misma Dirección General, en Resolución de 31 de octubre de 1978, admite la posibilidad de hipoteca única en garantía de varias obligaciones independientes, como son varias letras de cambio, en la más reciente Resolución de 18 de diciembre de 1996, para el mismo caso resuelto, contempla el supuesto no como una hipoteca única sino como la constitución, en un solo acto, de una pluralidad de hipotecas en garantía de otros tantos créditos diferenciados, de manera que se impone la especificación de la concreta finca o fincas que se afectan hipotecariamente a la cobertura de cada cambial. Que en los supuestos de los artículos 154 y 155 de la Ley Hipotecaria parece que es posible una sola hipoteca, pero aunque, en realidad, estamos ante obligaciones independientes, existe una uniformidad y conexión original de las mismas, tanto en su causa como en el importe, periodicidad de vencimiento, etc., que nos sitúa más ante un crédito único que se fracciona que ante créditos totalmente distintos, estableciendo el artículo 155.2 de la Ley Hipotecaria un sistema ejecutivo correspondiente no a una hipoteca sino a varias simultáneas del mismo rango; y las Resoluciones de 26 de noviembre de 1990, 3 de octubre de 1991 y 11 de enero de 1995 reiteran que la accesoriidad de la hipoteca implica la necesaria existencia de una obligación determinada que sea la garantizada. Que en la nota no se ha cuestionado la posibilidad de que puedan garantizarse obligaciones futuras o condicionales mediante la constitución de hipotecas de máximo, pero, si son distintas las obligaciones, habrá que constituir tantas hipotecas como obligaciones a las que puede atribuirse rango simultáneo (cfr. art. 227 del Reglamento Hipotecario), o bien unificar la totalidad de las obligaciones en una única y nueva obligación futura que será la garantizada, pero no mediante una mera reunión contable de créditos que conserven su individualidad y exigibilidad separada, sino que esta reunión deberá ser el resultado de una relación contractual subyacente que las unifique con efectos jurídicos y no sólo económicos o contables (cfr. Resoluciones de 23 de diciembre de 1987 y 11 de enero de 1995). Que en la escritura calificada se dispone que la hipoteca asegura el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las sociedades deudoras que tengan su origen en los préstamos referidos, préstamos que se ajustarán, según se dispone, a los pactos y cláusulas establecidos para cada uno de ellos —en particular, forma de pago y plazo de vencimiento—, pactándose en escritura complementaria que, a efectos de ejecución de la hipoteca, se conviene la apertura de una cuenta de crédito en la que se previenen únicamente los asientos referidos en dicha escritura; de modo que parece haberse convenido la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito que, según la reciente doctrina de la Dirección General, carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante cuando la misma no aparece como instrumento de una relación contractual subyacente, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente; ese saldo representará sólo la posición global acreedora y deudora de cada parte y su realización únicamente procederá a través del ejercicio individual de cada una de las relaciones jurídicas comprendidas, cuya autonomía y régimen jurídico específico se mantienen inalterados, y la necesidad de determinación de la obligación asegurada exige que de la escritura resulte claramente que la hipoteca se constituye para garantizar hasta un

máximo una obligación por el saldo de la cuenta en la que los débitos cargados se extinguen por novación de los mismos siendo sustituidos por los cargos de la cuenta cuyo saldo, al tiempo del cierre, sería la única obligación exigible.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota de la Registradora, por considerar que la constitución de la hipoteca de máximo en garantía de obligaciones futuras o condicionales exige que se constituyan tantas hipotecas cuantas obligaciones, o bien la unificación de la totalidad de las obligaciones en una única obligación futura, mediante una relación contractual subyacente de apertura de crédito o de cuenta corriente, y no por medio de una mera reunión contable de diversas operaciones de crédito, que conserven su individualidad y exigibilidad, como sucede en la escritura cuya inscripción ha sido suspendida.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial ratificando los argumentos del escrito de interposición de recurso a que se remite y tiene por reiterado.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.204 y 1.857 del Código Civil; 9.2.º, 12, 104, 131.6.ª, párrafo segundo, 135, párrafo tercero, y 153 de la Ley Hipotecaria; 51.6.ª y 245 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 31 de octubre de 1978, 18 de octubre de 1979, 23 de diciembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 26 de noviembre de 1990, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994, 11 de enero de 1995, 6 de junio y 24 de julio de 1998 y 7 de junio, 27 de julio y 6 de noviembre de 1999.

1. De la escritura calificada resulta que se constituye una hipoteca de máximo y de seguridad en garantía del cumplimiento de las obligaciones nacidas de sendos préstamos concertados entre el Banco y tres sociedades, cada uno de los cuales se ha convenido «a un tipo de interés del 10,6 por 100 anual, documentado en póliza, con intervención de fedatario público, de fecha de hoy, con vencimiento el día 4 de julio del año 2001», habiéndose firmado una póliza por cada una de las sociedades prestamistas y añadiéndose que «A los efectos de la ejecución de la hipoteca, ambas partes convienen la apertura y llevanza de una cuenta corriente en la que serán asientos de cargo el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por falta de pago de alguna, algunas o todas las obligaciones aseguradas en la fecha de su vencimiento el día 4 de julio del año 2001, que es la fecha de vencimiento de cada uno de ellas, común a todas ellas; y también el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por vencimiento anticipado legal o contractualmente procedente de alguna de las obligaciones aseguradas, cuyo vencimiento anticipado provocará, a efectos hipotecarios, el de las demás obligaciones aseguradas. En consecuencia, para proceder a la ejecución, el Banco acreedor hipotecario deberá certificar el saldo de dicha cuenta y proceder con sujeción a lo previsto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria».

2. La Registradora suspende la inscripción de la hipoteca constituida porque, a su juicio, se vulnera el principio de especialidad, al resultar indeterminada la obligación que se pretende garantizar, pues se constituye una sola hipoteca en garantía de tres obligaciones distintas ya existentes, y no una garantía individualizada para cada obligación (en consonancia con el mantenimiento de su autonomía jurídica) ni una hipoteca en garantía de una única obligación por el resultado de una cuenta, resultado de una relación contractual subyacente, por el que las distintas obligaciones sean sustituidas con efecto novatorio, mientras que en la escritura calificada únicamente se ha

pactado la simple reunión contable de diversas operaciones a efectos de la ejecución de la hipoteca.

3. Es cierto que, según la doctrina de esta Dirección General, el principio de especialidad impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba (cfr. arts. 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento Hipotecario), lo que, tratándose del derecho real de hipoteca, y dado su carácter accesorio del crédito garantizado, exige que, como regla general, se expresen circunstancialmente las obligaciones garantizadas (causa, cantidad, intereses, plazo de vencimiento, etc.); y aunque —con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito— se permite en ciertos supuestos la hipoteca sin la previa determinación registral de todos sus elementos, siempre se imponen algunas exigencias mínimas, para impedir que tal derecho constituya, en realidad, una mera reserva de rango registral o una especie de hipoteca «flotante», en la que, si bien queda fijada la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria, queda, en cambio, al arbitrio del acreedor determinar si esta cifra máxima va a estar integrada por los importes, totales o parciales, de obligaciones ya existentes o con el importe de otras obligaciones que en el futuro pueda contraer el mismo deudor en favor del acreedor.

En el presente supuesto la relación jurídica básica de la que deriva la obligación que se pretende asegurar está, en principio, perfectamente identificada al tiempo de la constitución de la hipoteca, con suficiente determinación de los elementos esenciales de la relación obligatoria a los efectos de tal gravamen. No obstante, al asegurarse las obligaciones que nacen de tres préstamos convenidos por una misma entidad de crédito con sendas sociedades —por cierto, representadas por uno de los hipotecantes— y aunque se pacta que el vencimiento de cualquiera de las obligaciones provocará el de las restantes, de modo que se pretende unificarlas mediante la cuenta corriente cuyo saldo determina el importe de la deuda que en caso de ejecución de la hipoteca se podrá reclamar, según el pacto que contiene la escritura calificada de sujeción a lo establecido por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, lo cierto es que del título presentado no resulta que tal unificación sea suficiente, a la luz de la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 11 de enero de 1995, 6 de junio de 1998 y 7 de junio y 27 de julio de 1999), toda vez que el mero pacto por el que se dispone que el vencimiento de una de las obligaciones implique el de las restantes —que, por lo demás, sólo se incluye «a efectos hipotecarios»— carece de virtualidad para que, desde entonces, pierdan aquellas su exigibilidad aislada y sean sustituidas con pleno alcance novatorio por una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, que pudiera por sí sostener la garantía hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 27 de septiembre de 2000.—La Directora general, *Ana López-Monís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

COMENTARIO

Una vez más, el principio de especialidad o determinación registral aparece como uno de los pilares básicos de nuestro sistema hipotecario, y así se pone de relieve en esta Resolución del Centro Directivo.

El problema de fondo es la posibilidad de garantizar con una sola hipoteca de máximo tres obligaciones distintas. En principio, si esto fuera así, la respuesta negativa sería prácticamente inmediata, ya que el principio de especialidad exige que cada obligación quede garantizada con una hipoteca, lo que haría imposible una respuesta afirmativa al problema planteado.

No obstante, se discute en este caso si la reunión contable de las distintas obligaciones que aquí aparecen constituye una novación de las mismas en una nueva y distinta obligación (única) para la que sería perfectamente admisible su aseguramiento con la hipoteca de seguridad y máximo que aquí se describe, ya que, llegado el momento de la determinación de la obligación garantizada, ésta se cumple al tratarse ya de una sola obligación y perfectamente determinada en su cantidad y plazos por el saldo resultante de la cuenta de crédito. Pero, por el contrario, también se puede mantener (como hace el Registrador) que esa simple reunión contable de obligaciones no puede considerarse en ningún caso como operativa de la novación pretendida, permaneciendo por tanto, tres obligaciones distintas, haciéndose imposible, entonces, establecer una garantía única para las mismas, no ya por la propia indeterminación de las obligaciones que se pretenden garantizar con la hipoteca de máximo, sino por la imposibilidad de garantizar tres obligaciones distintas con el mismo derecho real de hipoteca.

El principio de especialidad registral consiste en que queden perfectamente determinados todos los elementos de la relación jurídica registral. También, por lo tanto, la obligación garantizada con hipoteca, consecuencia de la accesoriedad de la hipoteca, ya que ésta nace para el aseguramiento de una determinada obligación, cuya presencia, en principio, se hace absolutamente necesaria, y como se desprende de los artículos 1.857 y 1.876 del Código Civil y 104 LH. Confirman este hecho, asimismo, los artículos 144 LH y 240 RH, al establecer que todo lo que afecte a esa obligación asegurada influirá de alguna forma en la hipoteca y deberá, en consecuencia, hacerse constar en el folio registral.

La Dirección General ha insistido en la necesidad de determinar la obligación garantizada en muchas ocasiones; sirvan como ejemplo las siguientes Resoluciones: 4 de julio de 1984, 22 de marzo de 1988, 26 de mayo de 1986, 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 21 de diciembre de 1990, que ponen de manifiesto la importancia de determinar la obligación.

Pero, de todos es conocido que también se admite una cierta indeterminación inicial de la obligación, si puede ser determinada posteriormente (generalmente en el momento de la ejecución), eso sí, cuando en el momento de la constitución de la hipoteca ya existan ciertos parámetros que ayuden a esa determinabilidad. Estas hipotecas, llamadas de seguridad, probablemente tengan uno de sus ejemplos más controvertidos en las hipotecas de máximo que se establecen en favor de una obligación de cuantía indeterminada en el momento de la constitución, pero determinable posteriormente. Y dentro de ellas, en la práctica ha sido muy frecuente el utilizar este tipo de garantía para cubrir bajo la misma una serie de obligaciones, a veces muy distintas, otras simplemente indeterminadas hasta la elección del acreedor (que concreta cuál

de todas las obligaciones pretendidamente amparadas por la hipoteca va a ser la que realmente queda asegurada por la misma). A este tipo de hipoteca, de clara influencia germánica, la doctrina ha considerado denominarla «hipoteca flotante» o «hipoteca sumidero», reflejando con su nombre la idea de que bajo la misma (con un máximo establecido de responsabilidad hipotecaria) se aseguran o garantizan en el inicio «una pluralidad de obligaciones», que solo posteriormente se concretarán o determinarán en una obligación cuya cuantía es generalmente el saldo resultante en la cuenta corriente que se estableció con el acreedor. Pues bien, esta figura de hipoteca «flotante» ha sido generalmente rechazada por la Dirección General por contravenir el principio de especialidad o determinación al no concretarse exactamente las obligaciones garantizadas y quedar indeterminadas tanto en su futura existencia como en cuanto a su fuente y causa, además de dejarse al arbitrio del acreedor hipotecario su concreción. Véase en este sentido, entre otras, las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994, 11 de enero de 1995, 6 de junio de 1998, 7 de junio de 1999 y 27 de julio de 1999.

Sin embargo, en este caso, aunque en principio estamos ante una hipoteca de máximo que pretende englobar, cubrir, con la misma garantía hipotecaria, varias obligaciones distintas, que se concretarán en el momento de la ejecución en una determinada por el saldo resultante de la cuenta corriente (¿podría ser, entonces, una hipoteca sumidero o «flotante»?), desde mi punto de vista no se puede catalogar a la misma como una hipoteca «flotante» en sentido estricto, de las descritas en el párrafo anterior, pues a diferencia de los casos contemplados en las resoluciones citadas, aquí, desde el inicio y constitución de la hipoteca, las tres obligaciones que se aseguran existen y están perfectamente determinadas, lo que en principio les separa de ese tipo de hipoteca «flotante» en sentido estricto, que, a mi modo de ver, implica *ab initio* la existencia futura o indeterminada de las obligaciones que van a garantizarse con hipoteca, aunque comparte otro de sus rasgos, como es el incluir varias y distintas obligaciones bajo la misma responsabilidad hipotecaria (¿hipoteca «flotante» en sentido amplio?).

No obstante, el problema que se plantea sigue siendo la infracción del principio de especialidad, no ya en cuanto a que una pluralidad de obligaciones indeterminadas o futuras sin conexión causal se garanticen con una misma hipoteca («flotante»), sino debido al hecho de que tres obligaciones distintas y perfectamente determinadas (y ya nacidas) se engloban bajo una misma hipoteca. Al ser las obligaciones que aparecen descritas en la escritura distintas, con deudores distintos, no podemos considerarlas como clases de operaciones a que van referidas las distintas partidas de la cuenta corriente, que sirven para perfilar la que será la obligación resultante garantizada, y por tanto integrantes todas ellas como distintas operaciones de la misma obligación, sino que al ser obligaciones distintas, no pueden asegurarse con la misma hipoteca, sólo podría ser en el caso de que realmente se produjera una novación de las mismas en una nueva y única que las englobara con respecto a sus importes.

A mi modo de ver se contradice el tradicional axioma hipotecario de 1 obligación = 1 hipoteca, tantas veces consagrado y confirmado por nuestra jurisprudencia, basándose, precisamente, en el principio de accesoriedad. En este caso, lo normal sería que al existir tres obligaciones perfectamente constituidas y diferenciadas (sin tener la misma causa generatriz), estuvieran aseguradas con tres hipotecas respectivas.

Confirma esta idea REY PORTOLÉS (1) que admite como regla general la ecuación de un crédito —una hipoteca—, aunque reconoce, como también se afirma en esta Resolución, que cabe excepcionar a esta regla general y por razones prácticas las hipotecas en garantía de títulos valores (nominativos, a la orden, o al portador).

El recurrente, aún y todo, mantiene la validez de su hipoteca y la no contravención del principio de especialidad, al decir que se trata de una hipoteca en garantía de una nueva obligación resultante de las tres obligaciones preexistentes que se reúnen, funden (¿novan?) en esa nueva y definitiva obligación (cantidad resultante del saldo de la cuenta corriente de crédito) en el momento de la ejecución, tal y como corresponde con una hipoteca de máximo normal.

Hasta aquí tampoco tendría ninguna objeción que hacer si realmente hubiera una verdadera reunión de las tres obligaciones (sin interconexión causal) en una nueva, única y exigible. Pero el problema que veo que subyace es que la simple reunión contable de esas obligaciones no constituye el cauce adecuado para la modificación de las mismas en una nueva obligación. Por lo tanto, siguen existiendo tres obligaciones, luego debe haber tres hipotecas. Sólo la novación en una nueva admitiría una sola hipoteca como pretende el recurrente.

La DGRN ha puesto, en repetidas ocasiones, de manifiesto que no es suficiente «la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, cuando la misma no aparece como instrumento de una relación contractual subyacente, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente; ese saldo representará únicamente la posición global acreedora o de deudora de cada parte y su realización sólo procederá a través del ejercicio individual de cada una de las relaciones jurídicas comprendidas, cuya autonomía y régimen jurídico específico se mantienen inalterados sin más correcciones que las debidas al juego compensatorio; no procederá, por tanto, la cobertura hipotecaria de ese saldo sino el aseguramiento separado de cada una de las concretas relaciones crediticias que lo determinan» (Resolución de 27 de julio de 1999) (2).

REY PORTOLÉS (3) lanza el interrogante de por qué no va a ser posible un gravamen en garantía de una obligación futura que surja por refundición (novación en ella) de un cúmulo de obligaciones bien perfiladas (en cuanto a sus sujetos y causas); luego, entiendo que se admite esa posibilidad si existe esa verdadera refundición o novación, pero la misma queda cuestionada si este hecho no se produce, o si las obligaciones no están perfiladas en cuanto a su causa y sujetos.

Sólo con una verdadera novación podríamos admitir el supuesto que aquí se menciona, pero creo que ésta no opera en el supuesto contemplado en la

(1) Véase REY PORTOLÉS, J. M., *Escritos varios sobre hipotecas y anotaciones preventivas de embargo*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1995, pág. 272.

(2) En el mismo sentido, afirmando la falta de virtualidad de la reunión contable de varias operaciones para provocar el nacimiento de una nueva, encontramos las Resoluciones de la DGRN de 23 de diciembre de 1987, 6 de junio de 1998 y 7 de junio de 1999.

(3) Véase REY PORTOLÉS, J. M., «Escritos varios sobre hipotecas y anotaciones preventivas de embargo», *ob. cit.*, pág. 273.

Resolución. La novación extintiva como medio de extinción de obligaciones exige siempre la existencia del *animus novandi*, que no es sino la intención de extinguir una obligación y la correlativa de crear una nueva que la sustituye; y esta intención o voluntad debe ser clara y manifiesta, y por regla general habrá de manifestarse de forma expresa, mediante una declaración determinante al efecto, que constituye el acuerdo novatorio (4), y como se deduce del propio artículo 1.204 del Código Civil, y corrobora, por ejemplo, y en un caso similar a éste, la Resolución de 23 de diciembre de 1987, y, en general, las STS de 22 de marzo de 1994, 28 de mayo y 23 de julio de 1996. En el supuesto de hecho que da lugar a la Resolución que aquí se comenta, desde luego no encontramos esa declaración de voluntad expresa de llevar a cabo la novación de las primeras obligaciones garantizadas en esa nueva y única obligación al parecer resultante, sino sólo la indicación de que «a efectos de la ejecución de la hipoteca, ambas partes convienen la apertura y llevanza de una cuenta corriente en la que serán asientos de cargo el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por falta de pago de alguna, algunas o todas las obligaciones aseguradas en la fecha de su vencimiento el día 4 de julio del año 2001, que es la fecha de vencimiento de cada una de ellas, común a todas ellas; y también el derecho de crédito del Banco vencido, líquido y exigible por vencimiento anticipado legal o contractualmente procedente de alguna de las obligaciones aseguradas, cuyo vencimiento anticipado provocará, a efectos hipotecarios, el de las demás obligaciones aseguradas», sin que de estas palabras, y por la apertura de una nueva cuenta de crédito que reúna, en cierto modo, las obligaciones anteriores, y se pacte el vencimiento común de todas ellas, se pueda deducir la intención novatoria de aquéllas en ésta, perdiendo su propia virtualidad y eficacia.

Todo esto me conduce a afirmar, de acuerdo con la DGRN, que no ha existido tal novación y que la simple reunión contable de las obligaciones no tiene efectos novatorios, luego siguen existiendo tres obligaciones distintas que se pretenden garantizar con una misma hipoteca.

Y repito, no es que no me parezca admisible una figura de hipoteca futura en garantía de una sola obligación, resultado de novar otras anteriores que se unen para formar esta nueva (si queremos cierto tipo de hipoteca «flotante», que —para qué engañarnos— en la práctica puede ser muy útil), sino que si no hay verdadera novación, no me parece admisible esta figura que se discute, pero no por la figura en sí, si no porque no se cumple el presupuesto necesario de la unidad y autonomía de la obligación, al no tener dicha eficacia la reunión contable de las anteriores, debiéndose practicar, entonces, tres inscripciones distintas (de los tres créditos hipotecarios), que si luego se novaran en una sola habría que seguir los pasos establecidos por el 240 RH: cancelación de las inscripciones anteriores y práctica de la inscripción de la nueva obligación si estuviera garantizada con hipoteca.

De este modo, comparto la opinión de REY PORTOLÉS que antes he expuesto, sí podría existir esa hipoteca futura en garantía de una obligación resultante de novar otras anteriores, pero no si tal novación no se consuma, y como en este caso no ocurre, encuentro adecuada la opinión que defiende la DGRN de

(4) En este sentido, véase Díez PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, II, Ed. Civitas, Madrid, 1996, pág. 798; LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil*, II-1.º, Ed. Dykinson, Madrid, 2000, pág. 313.

mantener la imposibilidad de practicar la inscripción solicitada al tratarse de una hipoteca en garantía de tres obligaciones distintas.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

HIPOTECA. SUBROGACION DE ACREEDOR. CANTIDAD ADICIONAL PRESTADA PARA PAGO DE INTERESES AL ANTERIOR ACREEDOR.—EL CARACTER RESTRICTIVO QUE HA DE DARSE A LA SUBROGACION DE UN NUEVO ACREEDOR EN UN PRESTAMO HIPOTECARIO PREEXISTENTE OBLIGA A ENTENDER QUE, AUN CUANDO PARA QUE TENGA LUGAR LA SUBROGACION, EL NUEVO ACREEDOR TENGA QUE SATISFACER NO SOLO EL CAPITAL PENDIENTE DE AMORTIZAR, SINO TAMBIEN LOS INTERESES DEVENGADOS Y NO SATISFECHOS Y LA COMISION PACTADA PARA ESTE CASO, LA SUBROGACION SE LIMITARA AL IMPORTE PENDIENTE DEL CAPITAL. ESTA APRECIACION, NO OBSTANTE, HABRA DE TENERSE EN CUENTA EN EL FUTURO DESENVOLVIMIENTO DEL DERECHO DE HIPOTECA, PERO NO IMPIDE LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA SUBROGACION SI SE HAN CUMPLIDO LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA QUE TENGA LUGAR. (RESOLUCIÓN DE 21 DE FEBRERO DE 2001. BOE DE 28 DE MARZO DE 2001.)

RESOLUCION de 21 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Alvarez, a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Mar Abril Vega, en nombre de «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Alvarez, a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos.—I. El 21 de febrero de 1996, mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Fernando Calderón Estevez, la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria concedió un préstamo a don P. H. R. y doña A. A. H., los cuales constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad en garantía de catorce millones cuatrocientas mil pesetas de principal, de los intereses de tres años al tipo máximo de 9,25 por 100, que ascienden a la suma de tres millones novecientas noventa y seis mil pesetas y de la cantidad de dos millones ochocientos ochenta mil pesetas para costas y gastos.

El 17 de mayo de 1997, ante el Notario de Valladolid, don Mariano Jesús Mateo Martínez, fue otorgada escritura pública en la que el Banco Zaragozano concedió a los anteriores prestatarios y dueños de la finca hipotecada, un préstamo al tipo de interés inicial de 4,5 por 100, de catorce millones trescientas mil novecientas ocho pesetas para pagar la cantidad adeudada por el préstamo anterior, y respecto a éste los deudores subrogaron a dicha entidad en la posición jurídica de la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado