

Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

POR MANUEL AMOROS GUARDIOLA.

4. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—HIPOTECA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO: NO ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DE LA MUJER PARA QUE EL MARIDO, AL COMPRAR UN BIEN INMUEBLE, CONSTITUYA SOBRE EL MISMO HIPOTECA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO.

HIPOTECA SOBRE VARIAS FINCAS: ES INEXCUSABLE HACER CONSTAR EXPRESAMENTE EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA LA CANTIDAD DE QUE RESPONDEN, CADA UNO DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS, POR PRINCIPAL EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO. EL REGISTRADOR NO PUEDE PRESUMIR QUE LA PARTE DE PRECIO APLAZADO CORRESPONDIENTE A CADA FINCA SIRVA DE BASE PARA LA DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

COMPRAVENTA CON PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO ES INSCRIBIBLE EL PACTO CONTENIDO EN LA ESCRITURA DE COMPRA DE UNA PORCIÓN INDIVISA DEL GARAJE DE UNA CASA JUNTAMENTE CON OTROS PISOS Y LOCALES DEL MISMO EDIFICIO, POR VIRTUD DEL CUAL NO PODRÁ ENAJENARSE DICHA PORCIÓN INDIVISA SI NO ES CONJUNTAMENTE CON OTRA VIVIENDA DE AQUELLA CASA O A FAVOR DE QUIEN YA FUERA PROPIETARIO DE OTRA VIVIENDA DE DICHO EDIFICIO.

HIPOTECA EN GARANTÍA DEL PRECIO APLAZADO. VENCIMIENTO AUTOMÁTICO DEL PLAZO POR VENTA DE LA FINCA HIPOTECADA: NO ES INS-

CRIBIBLE EL PACTO QUE ESTABLECE QUE EN CASO DE QUE EL COMPRADOR ENAJENARA LAS FINCAS ANTES DE PAGAR LA TOTALIDAD DEL PRECIO QUE QUEDA APLAZADO, LA CANTIDAD PENDIENTE DE PAGO SE ENTENDERÁ AUTOMÁTICAMENTE VENCIDA Y SERÁ EXIGIBLE POR LA SOCIEDAD VENDEDORA DESDE EL MOMENTO MISMO DE LA ENAJENACIÓN.

Resolución de 4 de noviembre de 1968 («B. O.» de 20 de noviembre).

A) *Antecedentes de hecho.*—Mediante escritura otorgada en Madrid el 11 de mayo de 1965 ante el Notario don Juan Vallet de Goytisolo, la Sociedad "Construcciones Goya, S. A." vendió a don Juan Luis Franca Ordóñez el piso séptimo o primer ático izquierdo, situado en la planta novena sin contar la de sótanos, de la casa núm. 63 de la calle de General Sanjurjo, de Madrid; un local despacho en la misma planta de la citada casa, y una participación indivisa de una dieciséisava parte en un garaje sito en la planta de sótanos del mismo inmueble, con cuanto le es inherente o accesorio y libre de cargas.

El precio se estableció en un millón de pesetas, de las que correspondían setecientas mil pesetas al piso séptimo o primer ático izquierda, doscientas mil pesetas al local despacho y cien mil a la participación de garaje. En garantía del precio, representado por cuatro letras de cambio con vencimientos a partir de primero de octubre de 1965 y de doscientas mil pesetas más que se fijaron para costas y gastos, en la misma escritura se hipotecaron el piso, el local despacho y la participación en el garaje. Estas doscientas mil pesetas para costas se distribuyeron entre los tres locales de la siguiente forma: 155.000 pesetas al piso, 30.000 al local y 15.000 a la participación en el garaje.

El comprador se obligó a atender las fincas que adquiere haciendo las obras de conservación y reparación necesarias, a pagar las contribuciones e impuestos que las afecten y a tenerlas aseguradas del riesgo de incendios, haciendo constar en la póliza que mientras no se hallare totalmente satisfecho el precio aplazado, no podrá percibir indemnización alguna sin consentimiento de la Sociedad vendedora, a quien faculta especialmente para percibir dicha indemnización hasta el importe de la cantidad que se le adeude y practicar en la Compañía aseguradora las gestiones necesarias. La Sociedad vendedora podrá exigir la exhibición de los correspondientes justificantes de pago de la prima del seguro y de las contribuciones e impuestos. El incumplimiento por parte del deudor de lo estipulado en esta cláusula, dará lugar al vencimiento del crédito.

Y en las cláusulas quinta, sexta y séptima de la escritura se convino: primero, que la Sociedad vendedora podría hacer efectiva a su vencimiento la cantidad adeudada por el procedimiento sumario establecido en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria; segundo, que "en caso de que el comprador enajenara las fincas antes de pagar la totalidad del precio que queda aplazado, la cantidad que quede pendiente de pago se entenderá automáticamente vencida y será exigible por la Sociedad vendedora desde el mismo instante de la enajenación", y tercero, que "la participación indivisa de garaje objeto de esta venta, no podrá enajenarse si no es conjuntamente con otra vivienda de la misma casa o a favor de quien ya fuere propietario de otra vivienda de dicho edificio, y no dará lugar a derecho de retracto alguno de condueños, todo

ello por tratarse de una comunidad de fin, establecida sobre este garaje, destinada a que los propietarios de las distintas viviendas de la misma casa puedan tener en ella el garaje para sus propios coches”.

El Registrador calificador no admitió la inscripción de la referida escritura por observar en ella la concurrencia de diversos defectos. Contra dicha calificación negativa y contra la forma de extenderse la nota registral, interpuso recurso gubernativo el Notario autorizante. Después de otras incidencias procedimentales que no son del caso, el Registrador informó en el recurso, y formuló definitivamente la nota denegatoria en los siguientes términos: “Denegada la inscripción de compra y constitución de hipoteca voluntaria que se contienen en el precedente documento por:

1. No constar en el título ni en los documentos complementarios aportados el consentimiento prevenido en el artículo 1.413 del Código civil, de la esposa del hipotecante.

2. No constar debidamente la cantidad de que responde por principal en el débito hipotecario, cada uno de los tres inmuebles—artículo 119 de la Ley Hipotecaria—.

3. Contener la cláusula séptima una prohibición de disponer, no inscribible—artículo 27 de la Ley Hipotecaria—.

4. Contener las cláusulas sexta y cuarta, pactos contrarios a la Ley por contravenir el principio de libertad de contratación que inspira la legislación civil, ampliar de modo excesivo las facultades del acreedor, limitar recíprocamente las posibilidades económicas y jurídicas del deudor e infringir la jurisprudencia reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Los defectos uno y dos se estiman subsanables y los números tres y cuatro se consideran insubsanables”.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador. Y la Dirección General, resolviendo la apelación interpuesta por el Notario recurrente, acuerda revocar parcialmente el auto apelado y confirmar los defectos segundo, tercero y cuarto de la nota del Registrador, fundándose en la siguiente doctrina:

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros.*—El primer defecto de la nota es idéntico al decidido por la Resolución de 13 de mayo de este año, que declaró no ser necesario el consentimiento de la mujer en los supuestos de adquisición por el marido de un inmueble en el que en garantía del precio aplazado se constituye hipoteca, dado que el negocio concluido entra dentro de la categoría de los negocios complejos, de naturaleza unitaria porque entre los elementos heterogéneos que lo constituyen hay una íntima soldadura al aparecer fundidas en una síntesis las diversas declaraciones emitidas que confluyen en un único negocio, que es resultado de las variadas causas que en él concurren, lo que trae como consecuencia que no pueda escindirse en los dos negocios que lo forman y aplicar a cada uno las normas propias del contrato tipo, sino que, por el contrario, la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de uno de ellos, que es la compraventa.

En cuanto al segundo defecto, la exigencia contenida en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria de fijar la cantidad o parte de gravamen que recae sobre cada una de las fincas hipotecadas aparece cumplida, tal como revela la cláusula tercera de la escritura calificada solo en cuanto a la distribución de las costas, pero no en cuanto al principal, sin que el hecho de que en otra de las estipulaciones se haya señalado la parte de precio que en la compraventa corresponde a cada finca, sig-

nifique que el Registrador haya de presumir o interpretar que esas mismas cantidades se toman como base para la distribución, máxime cuando no se hace ninguna referencia o remisión a ellas en la citada cláusula tercera.

En cuanto al tercer defecto, es de advertir que la cláusula séptima de la escritura contiene una obligación de no disponer en cuanto no permite al propietario transmitir libremente la cuota adquirida más que a determinadas personas, lo que si como obligación personal puede tener trascendencia caso de incumplimiento por la responsabilidad que pudiera originar, desde el punto de vista registral, según el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, no tiene tal pacto acceso al Registro por no tener su origen en uno de los supuestos del artículo 26 ni haberse garantizado de otra parte su cumplimiento mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real, y sin que ello impida la inscripción de la escritura, de conformidad con lo establecido en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario.

El pacto contenido en la cláusula sexta, objeto del cuarto defecto de la nota, constituye una limitación al principio de libre circulación de los bienes, uno de los básicos de nuestro sistema hipotecario, que aparece recogido, entre otros, en los artículos 26, 27 y 107, tercero, de la Ley Hipotecaria y en las Resoluciones de este Centro directivo de 25 de noviembre de 1935 y 18 de noviembre de 1960, toda vez que al conceder al acreedor la facultad de considerar vencida la obligación si el deudor enajena el inmueble hipotecado, lo que, en realidad, se ha pretendido a través de este medio indirecto ha sido cercenar el poder de disposición del dueño de las fincas, al establecer una sanción para el caso de que llegue a transmitir las, que impide su acceso al Registro, sin perjuicio de sus efectos civiles, y que, por tanto, al igual que en el defecto tercero, habrá que negar la inscripción solamente del aludido pacto y no de la compraventa con hipoteca, una vez se subsane el segundo defecto señalado.

C) *Comentario.*—En el presente Recurso confluyen diversas cuestiones, algunas de ellas de indudable trascendencia. Tratemos de resumirlas, siguiendo para ello el orden de la nota calificadora.

1. *La reforma del artículo 1.413 del Código civil por la Ley de 24 de abril de 1958, al exigir el consentimiento de la mujer para los actos de disposición realizados por el marido sobre los bienes inmuebles y los establecimientos mercantiles de naturaleza ganancial, ha venido a establecer un nuevo criterio legal respecto al papel que juega la mujer casada dentro de la sociedad de gananciales. Por consecuencia de esta nueva disposición legal, y del principio jurídico-social que la inspira, han entrado—afortunadamente—en crisis viejas ideas patriarcalistas sobre la estructura de la sociedad conyugal. Como el problema planteado relativo a la disposición de determinados bienes gananciales, inicialmente los más importantes dentro del patrimonio común, tiene frecuentes e importantes repercusiones en la vida práctica, los diversos temas que la reforma plantean en este punto han sido comentados, analizados y repetidamente estudiados por los autores, desde muy distintas perspectivas mentales. Basta con ojear las diversas revistas jurídicas publicadas en nuestra Patria durante los últimos diez años, y destinadas al estudio del Derecho privado, para apreciar la atención que han dedicado los autores a la glosa del nuevo artículo 1.413 del Código civil. Prueba evidente de su trascendencia social en la vida española. Aunque el estudio detallado de esos trabajos no siempre conduce a conclusiones nítidas y seguras, por la diversidad de opiniones contradictorias vertidas sobre los mismos problemas.*

Naturalmente, no nos vamos a referir aquí a las diversas cuestiones que suscita la interpretación del nuevo artículo 1.413. Sino sólo al es-cueto y concreto problema planteado en el presente recurso: si al comprar un bien inmueble con precio aplazado, puede el marido constituir hipoteca sobre el mismo inmueble comprado en garantía de dicho aplazamiento por sí solo, o necesita para ello el consentimiento de su esposa. Partiendo del texto legal, la doctrina y la jurisprudencia entienden con rara unanimidad—en esta materia tan propicia a la diversidad de opiniones—que el concepto de “actos de disposición” que emplea el Código reformado, debe interpretarse como contrapuesto a los “actos de administración”. Los negocios jurídicos para cuya validez exige el artículo 1.431 aquel doble consentimiento—voluntariamente prestado, o suplido el de la mujer por la autorización judicial—son los de disposición y gravamen, no los de mera administración. El Código sigue reconociendo al marido la cualidad de administrador del patrimonio, e incluso le faculta para enajenar por sí mismo los bienes muebles gananciales. Pero para los actos de disposición—y gravamen—de los bienes, inmuebles y establecimientos mercantiles que tengan naturaleza ganancial, atribuye la facultad de disposición conjuntamente a los dos cónyuges (1).

Que el marido necesita el consentimiento de la mujer para gravar, o para constituir hipoteca con carácter general sobre los bienes inmuebles gananciales, es algo que parece claro y no necesita mayor desarrollo, a partir de la letra del nuevo artículo 1.413 del Código civil. Así lo reconoce expresamente el propio Centro directivo (2). Pero bajemos en nuestra reflexión de aquella norma general al caso concreto: ¿Quid cuando la hipoteca se constituye en garantía del precio aplazado en la compraventa realizada por el marido? ¿Sería también entonces necesario el consentimiento de la mujer? La práctica registral, en su inmensa mayoría y antes de 13 de mayo de 1968, entendió que también aquí debía la esposa comparecer ante Notario y prestar su consentimiento, para que la hipoteca en garantía del precio aplazado quedara válidamente constituida. Tal criterio no deja de tener un fundamento legal. Como expuso el Registrador en defensa de su nota, el marido puede comprar con precio aplazado por sí solo. Pero la compra y la constitución de garantía son negocios jurídicos independientes, aunque se formalicen en un solo documento. El artículo 1.413 del Código civil es claro y sus términos no admiten una interpretación distinta a lo que expresan, de modo que el consentimiento de la mujer es en todo caso preciso para la constitución del derecho real de hipoteca sobre bienes inmuebles gananciales. En definitiva, se parte de la idea de que no se puede hipotecar una finca de la que no se es previamente dueño. Por lo que el acto de adquisición de dominio es previo y antecedente del de constitución de la garantía. Y siendo diferentes ambos negocios en cuanto al momento de su nacimiento y en cuanto a los requisitos de capacidad, no puede involucrarse uno en otro (teoría de la duplicidad o separación de negocios concurrentes). Se esté o no de acuerdo con esta opinión, nos parece perfectamente defendible por reflejar la interpretación mayoritaria, sobre todo en el momento en que se extendió la nota calificadora.

(1) Tal es, en apretado resumen, mi opinión sobre tan discutido problema, la cual no puedo explayar aquí por falta de espacio. Y porque su justificación, con la consiguiente revisión crítica de opiniones contrarias, nos llevaría demasiado lejos. Quede, pues, esta inicial apreciación como punto de partida, sin mayor fundamentación. Sin perjuicio de volver sobre este mismo problema, y sobre la naturaleza jurídica del consentimiento de la esposa, en una próxima ocasión, cuando así lo imponga la doctrina de la Dirección General que comentamos.

(2) Véase Resolución de 13 de mayo de 1968, que a continuación se recoge.

Cierto que ya antes de 1968, algunos autores habían defendido la tesis de que no era necesario el consentimiento de la mujer para la constitución de estas hipotecas en garantías del precio aplazado. Así, por ejemplo, CÁMARA ALVAREZ (3) y LACRUZ BERDEJO (4). Pero tal opinión no era unánime, ni siquiera mayoritaria (5).

Sin embargo, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en su reciente Resolución de 13 de mayo de 1968, ha venido a sancionar la doctrina más nueva y revolucionaria. No podemos entrar ahora en su comentario detenido (6). Pero no debemos silenciar su contenido, por la propia importancia intrínseca que encierra y porque condiciona definitivamente la Resolución que ahora nos ocupa. Inspirándose quizá en las opiniones antes apuntadas, el Centro Directivo entendió que en el caso de compra de un inmueble con precio aplazado, cuando al mismo tiempo se constituye hipoteca para garantizar tal aplazamiento, no se trata de dos negocios típicos e independientes, con vidas separadas, sino más bien de un negocio complejo, de naturaleza unitaria, resultante de la fusión de ambas declaraciones negociales. Por cuanto el pacto de hipoteca se encuentra tan ligado al contrato de compraventa que sin él no hubiera tenido lugar. Dicho pacto hipotecario tiene a reforzar la garantía del vendedor como contraprestación al aplazamiento del pago del precio convenido. Las diversas declaraciones de voluntad negocial aparecen fundidas en una síntesis al confluir en un único negocio, que es el resultado de las variadas causas que en él concurren. De donde resulta que no puede escindirse el contrato complejo en los dos negocios que lo forman, y aplicar a cada uno las normas propias del contrato tipo; sino que, por el contrario, la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de la compraventa. Por lo que el marido podrá hipotecar la finca comprada en garantía del precio aplazado y en el mismo acto de la compra sin necesidad de obtener el consentimiento de su mujer.

Tales apreciaciones resultan convincentes y ajustadas a la estricta

(3) La constitución del gravamen, aunque teóricamente se pueda distinguir de la adquisición, es una condición de la misma y se establece simultáneamente a ella, por lo que prácticamente es igual que el gravamen se constituya en la adquisición o que haya sido impuesto con anterioridad. Como dice KIPP, viene a ser lo mismo adquirir una finca ya hipotecada que adquirirla hipotecándola en garantía del precio que queda aplazado. La finca, en realidad, ingresa en el patrimonio ganancial «cum onere». Aunque cronológicamente quepa distinguir dos momentos distintos (adquisición y constitución del gravamen), la distinción, de ser cierta, tiene un alcance puramente teórico. El marido, al constituir una hipoteca en garantía de precio aplazado de la finca que compra, no perjudica ni puede perjudicar los intereses de la mujer en esa finca, toda vez que sin la hipoteca ningún derecho podría la mujer haber adquirido sobre aquella. (El nuevo artículo 1.413 del Código civil, «A. D. C.», XIII-II, pág. 430).

(4) Económicamente, la operación equivale a la adquisición del inmueble con el correspondiente gravamen. («Derecho de Familia. El matrimonio y su economía», Bosch, Barcelona, 1963, pág. 536).

(5) Respecto de la hipoteca, tan frecuente en las compras con precio en todo o en parte aplazado, si el adquirente es el que hipoteca, precisará el consentimiento de su mujer tratándose de finca ganancial; pero si el enajenante se reserva la hipoteca, no será necesario tal consentimiento. (RODRÍGUEZ ABRADOS: *Disposición onerosa de inmuebles gananciales*, «R. D. N.», núm. 21-22, pág. 184).

A mi juicio, la dificultad estriba en determinar con precisión, frente a cada caso concreto, cuando se está en presencia de una constitución de hipoteca por el comprador, o de una reserva de hipoteca por el vendedor, supuesto que ambos negocios se realizan en la misma escritura y que, realmente, sus respectivos requisitos de capacidad fueran distintos.

(6) Véase en el núm. 467 de esta REVISTA, julio-agosto, 1968, págs. 1.085 y sigs.

realidad del caso que nos ocupa. Parece exacto que ambos negocios se encuentran íntimamente unidos, y no es posible su desconexión formal sin perder de vista su propia naturaleza. Tanto desde el punto de vista de su estructura—declaraciones de voluntad simultáneas y complementarias—como de su función—finalidad conjunta de adquirir la propiedad de los inmuebles sin pagar el precio y que el vendedor quede suficientemente garantizado por ese aplazamiento—, los dos pactos están indisolublemente unidos. Ciertamente que la causa de la compraventa es típicamente onerosa y adquisitiva, mientras que la de la hipoteca es específicamente de garantía. Pero lo que importa destacar aquí, más que esa pluralidad de causas conexas, es su evidente subordinación. La razón de ser de la hipoteca, que es en todo caso una forma de garantía, radica en la específica manera de realizar el pago del precio en la compraventa antecedente. Sin venta con precio aplazado carecería de razón de ser la hipoteca. Más que de conexión hay que hablar aquí de subordinación de un pacto a otro. Por eso la Dirección General aplica acertadamente las normas de capacidad del pacto principal a su accesorio. Si el marido pudo por sí solo comprar los inmuebles, deberá poder hacer igualmente todo lo que sea consecuencia inexcusable de la compra: en este caso concreto, y por haberse aplazado la entrega de parte del precio, constituir hipoteca en garantía del aplazamiento. Con doble motivo, cuando la compraventa con precio aplazado más parece beneficiar al comprador que perjudicarlo. No olvidemos el fenómeno social, hoy tan repetido, de la compra a plazos de la propia vivienda, que permite al comprador ocupar el piso aún antes de disponer del numerario suficiente para su pago total (7).

En el recurso que estamos comentando la Dirección General reitera por segunda vez la doctrina expuesta en la Resolución de 13 de mayo de 1968. El marido puede constituir hipoteca en garantía del precio aplazado sobre la misma finca comprada para la sociedad ganancial, cuando la hipoteca se establece en el momento de la compra y sin necesidad del consentimiento de su esposa. Tan brillante y autorizada interpretación, que nos aparece acertada en un caso como el presente, condicionará desde ahora en adelante el criterio de los Registradores cuando se les presente para inscripción hipotecas de esta naturaleza. Personalmente creemos que esta solución es justa, congruente con la propia estructura del contrato complejo; que sirve para desmontar la jurisprudencia de conceptos meramente formal desde la perspectiva más real de la jurisprudencia de intereses. Más no olvidemos que antes de mayo de 1968, era perfectamente defendible en base a la letra de la ley la solución contraria a la exigencia del consentimiento uxoris. En definitiva, antes de esa fecha, la cuestión era por lo menos opinable, y muy prudente imponer ese doble consentimiento para la hipoteca. Sólo después de esta reiterada jurisprudencia, podrá fundarse solidamente en ella la doctrina contraria.

Lo que sí nos parece definitivamente exacta es la afirmación hecha por el Registrador en defensa de su nota según la cual, si no se podía inscribir la hipoteca sin concurrir el consentimiento de la esposa, tampoco debería inscribirse la compra sin ese gravamen complementario, salvo que lo solicitarán así expresamente las dos partes contratantes.

(7) La contemplación de este último fenómeno, tan habitual, nos conduciría al planteamiento de una serie de graves problemas jurídicos, que es imposible exponer ahora: contratos de adhesión y cláusulas de estilo abusivas en perjuicio del comprador; garantías suficientes o exageradas a favor del vendedor; titularidad aparente de dominio y disposición del piso vendido; cláusulas penales exorbitantes de pérdida del total precio pagado, etc., etc. Conste aquí, al menos, la gravedad de estos problemas y la esperanza de que puedan ser abordados en otra ocasión.

Pues de otra manera, además de quedar artificialmente desvirtuado el contenido conexo del negocio complejo, resultaría notoriamente perjudicado el vendedor. Sólo con el consentimiento de este, podría inscribirse la venta sin la garantía del precio. Si el documento fue presentado en el Registro por un mandatario del comprador, aunque la mera presentación implique solicitud de inscripción, no puede aquél unilateralmente decidir sobre la posible ineficacia parcial (registral) del contrato que beneficia a la otra parte.

2. *En la escritura se establecía el precio de cada uno de los objetos (piso, local y participación indivisa de garaje) vendidos. Dicho precio, que se aplazaba en su totalidad, se incorporaba a cuatro letras de cambio de vencimiento sucesivo. Y en garantía del crédito cambiario representativo del precio y de 200.000 pesetas más para costas y gastos, se hipotecaban los pisos y locales vendidos, verificándose la distribución entre los tres locales tan sólo de esa cifra de 200.000 pesetas. El Registrador entendió que actuando de esta manera no se había distribuido debidamente el principal del crédito entre las tres fincas hipotecadas, y suspendió la inscripción por tal motivo.*

Como es sobradamente conocido por todos, el artículo 119 de la Ley Hipotecaria establece el principio de la necesaria distribución del gravamen cuando sean varias las fincas que se hipotequen a la vez por un solo crédito. La justificación de este criterio legal, cardinal en nuestro sistema, se nos aparece hoy perfectamente claro: prohibición de la hipoteca solidaria inicial y perfecta determinación de la parte de crédito hipotecario que afecte a cada finca. No hace falta insistir sobre esta importante consecuencia de la especialidad hipotecaria, que se traduce en un mayor beneficio del deudor y de la libre transmisión de los bienes hipotecados.

En la escritura que comentamos se determinaba naturalmente el precio individual de los locales vendidos. Como la hipoteca se constituía en garantía de dicho precio, totalmente aplazado y además incorporado a cuatro letras de cambio, no era difícil concluir que el importe del principal del crédito hipotecario afectante a cada finca venía constituido por su respectivo precio de compra (700.000, 200.000 y 100.000 pesetas). Quizá por eso el Notario autorizante sólo procedió a distribuir entre los tres locales la cifra global de 200.000 pesetas, que se había presupuestado para costas y gastos y debía quedar igualmente garantizada. Sin embargo, la Dirección General se muestra rigidamente fiel a la doctrina más formal y entiende que el Registrador no puede presumir que la parte del principal garantizado con hipoteca sobre cada finca se corresponda con el precio aplazado de la misma. Criterio formal, que impide las presunciones y postula la exacta determinación de la responsabilidad garantizada en cada caso. Estando el derecho de hipoteca necesariamente vinculado al Registro desde su nacimiento y constituyendo un gravamen económico que afecta al valor en cambio de los inmuebles, siempre será conveniente su más minuciosa determinación y precisión de perfiles. De donde resulta que no parece exagerado este rígido criterio formal que mantiene la Dirección General en el presente caso, y que tiene sus antecedentes en no pocas Resoluciones del propio Centro (8).

3. *Mayor importancia tiene, a nuestro juicio, el defecto tercero de la nota calificadora. En la cláusula séptima de la escritura que comentamos se establecía que la participación indivisa de garaje no podría*

(8) Véase, entre otras, las Resoluciones de 18 de agosto de 1863, 29 de septiembre de 1877, 24 de diciembre de 1906, 24 de enero de 1916, 12 de marzo de 1936, etc., etc.

enajenarse si no era conjuntamente con otra vivienda de la misma casa o a favor de quien ya fuere propietario de otra vivienda de dicho edificio. El Registrador estimó que tal cláusula entrañaba una prohibición de disponer no inscribible, conforme al artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Y la Dirección General ratifica la calificación registral negativa e impide la inscripción de semejante pacto.

Que la cláusula transcrita encierra una prohibición de disponer en sentido técnico es algo que parece indudable. En cuanto que el comprador de la porción indivisa del garaje no podrá enajenar su derecho libremente, a cualquier persona, sino que deberá necesariamente realizar el acto dispositivo en favor de persona que ya sea propietaria de otra vivienda del mismo edificio, o que resulte propietaria por adquirir al mismo tiempo la vivienda. Es decir, según la finalidad del pacto expresamente reconocida y su propia formulación literal, que sólo los dueños de alguna vivienda podrán ser titulares de porciones indivisas del garaje. Se trata de una limitación o restricción a la facultad de disponer del comprador subjetivamente relativa. Se prohíbe la disposición pero sólo frente a determinadas personas. O mejor, sólo se permite la enajenación en favor de algunas personas, determinables objetivamente en función de su propiedad de alguna vivienda de la misma casa. Limitación relativa a la libre facultad de enajenar, restricción parcial del ius disponendi, que no atribuye ningún derecho correlativo a otra persona y que, como tal, puede ser calificada de prohibición de disponer en sentido técnico (9).

El artículo 27 de la Ley Hipotecaria en conexión con el 26, párrafo 3.º, niega la posibilidad de ser inscritas y, por tanto, de ser eficaces frente a terceros a las prohibiciones de disponer constituidas negocialmente a título oneroso. Sólo las prohibiciones de disponer contenidas en actos gratuitos—donaciones, disposiciones de última voluntad—y los legalmente asimilados—capitulaciones matrimoniales—tienen acceso al Registro. Las onerosas, en cambio, no son en ningún caso susceptibles de inscripción (10). Personalmente pienso, con buena parte de la doctrina dominante, que no resulta adecuado tan estrecho cauce legal para recoger los diversos casos posibles de la vida real. Que la sanción legal es excesivamente restrictiva. Que la Ley Hipotecaria es susceptible de razonable crítica en este punto. Que una futura y próxima revisión de su articulado bien merecería una reforma de esta materia. Y que quizá no sería impropio una interpretación jurisprudencial más amplia de tan escueta valoración legal. Para hacer posible la sanción positiva y la permisión de otras figuras (11).

Buen ejemplo de todo ello es el caso que ahora nos ocupa. Recordemos sus perfiles de hecho: Al vender una porción indivisa del garaje de la casa se pretendía que sólo pudieran utilizar el garaje en lo futuro los que ya fueran dueños de algún piso o local de la misma casa. Se quería excluir que pudieran ser propietarios de parte de ese garaje y, consiguientemente, pudieran encerrar allí sus automóviles, las personas que no fueran al mismo tiempo propietarios de algún local del mismo edificio. Porque se configuraba la propiedad del garaje como accesoria de la de las viviendas.

Tal finalidad nos resulta, en verdad, perfectamente justificable, lícita y socialmente digna de protección. Por razones elementales de

(9) Sobre la determinación de este concepto, véase nuestro trabajo, *Prohibición contractual de disponer y derecho de adquisición preferente*, en «A. D. C.», XVIII-IV, págs. 958-967.

(10) Loc. cit. I, pág. 969, *in fine*.

(11) Loc. cit. I, págs. 968-971.

convivencia social dentro de la gran ciudad (12), que no es preciso recordar aquí. Hasta el punto de que se ha propugnado como criterio legal de las edificaciones urbanas en las grandes zonas, la necesidad de que los sótanos de los edificios sirvan de garaje para los propietarios de los pisos o apartamentos. Pues bien, para conseguir esta finalidad se pueden escoger varios caminos, relativos a la regulación jurídica de la propiedad del garaje. Veamos los más importantes:

a) *La configuración del garaje como elemento común al constituirse el edificio en régimen de propiedad horizontal. Es la fórmula que se nos antoja más idónea. La que mejor refleja la naturaleza accesoria de un espacio habitable respecto de los otros. El régimen jurídico de elemento común impone la copropiedad necesaria de los dueños de las viviendas o pisos separados (art. 3-b L. P. H.), la accesoriadad intrínseca, la indivisión permanente (art. 4 L. P. H.), la determinación objetiva de los titulares (derecho subjetivamente real) y la razonable proporción en la comunidad forzosa así creada en función de la cuota de participación correspondiente.*

b) *El artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal niega la acción de división para extinguir la comunidad sobre los elementos comunes, inseparables del derecho de dominio sobre el piso, y solo la permite en caso de comunidad ordinaria pro indiviso sobre cada piso o local separado. Ello es lógico. Pero en su último párrafo contempla el supuesto de que "la proindivisión (sobre el piso o local independiente) no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios". Sólo entonces será viable el cese en la proindivisión. De donde parece desprenderse—a sensu contrario necesario—la posibilidad de que tal comunidad pro indiviso haya sido constituida por los interesados con el propósito de que sirva al servicio o utilidad común de todos los propietarios.*

Sin entrar en otras matizaciones sobre esta posibilidad legal, que no resulta más desarrollada en la propia ley, quizá este fuera un nuevo cauce para albergar el supuesto de la comunidad indivisible y subordinada sobre el garaje, en vista de su propio servicio común. Parece que aquí podría encajar el problema que ahora nos interesa.

c) *En fin, la prohibición de disponer a persona ajena a los dueños de los pisos. Con lo cual se logra instrumentalmente la misma finalidad de vinculación objetiva. Tal como se recogió en la escritura que ahora nos ocupa.*

De los tres caminos señalados, aparte otros posibles, la Dirección General excluye el tercero por estimar que la prohibición de disponer va contra el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y no puede inscribirse. La posible eficacia meramente civil de la prohibición, como obligación personal negativa de no hacer, que la propia Resolución admite, nos parece muy endeble, hasta el punto de desvirtuar la propia finalidad querida. Como he recordado alguna otra vez, lo decisivo en la prohibición de disponer es que efectivamente impida el acto dispositivo. Por eso ha de jugar siempre frente a tercero, porque el tercero nace a la sombra de la disposición y sólo con eficacia erga omnes será útil. Por eso, también, es absolutamente necesario su publicidad. Hablar de prohibición de disposición con efectos puramente obligacionales o inter partes me parece un contrasentido. Porque, por su misma entraña, limita o restringe el ejercicio de una facultad que sólo frente a terceros

(12) E incluso de la pequeña, porque la necesidad de aparcamiento de los coches, y su proximidad geográfica al domicilio del propietario son necesidades sentidas en todo caso de vida urbana.

puede actualizarse. Y porque la supletoria indemnización de daños y perjuicios resulta verdaderamente incongruente, aunque económicamente aceptable, con la finalidad perseguida por las partes.

El problema práctico, de valoración jurídico-social y de política legislativa, está en determinar si dentro del ordenamiento español se permite a los particulares utilizar indistintamente cualquiera de los tres medios antes señalados, para conseguir la finalidad pretendida de subordinar la utilización del garaje a los dueños de los pisos, supuesto que esta última nos parece válida y digna de protección; o si, por el contrario, sólo podrán acudir para lograr eficazmente su propósito a alguno de los dos primeros, a) y b) (13).

La solución que establece el Centro Directivo es legal y formalmente ortodoxa, de acuerdo con la letra estricta del artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Pero el resultado práctico a que nos conduce no me parece suficientemente satisfactorio. Al lado de la escueta prohibición dispositiva, hay aquí una comunidad de fin expresamente reconocida que debe condicionar causal y objetivamente todo su tratamiento jurídico. Quizá la Ley Hipotecaria, al regular tan drásticamente las prohibiciones de disponer fundándose en un criterio demasiado general, no tuvo en cuenta estas vinculaciones objetivas o comunidades de fin, situaciones en las que una finca sólo puede ser considerada con separación si no se olvida su necesaria subordinación o dependencia en relación con otras fincas principales (14). Quizá, si ello es así, podría ser oportuna y justa una línea de interpretación jurisprudencial más abierta, que sancionara como válidas situaciones semejantes a la aquí contemplada, por estimarlas de distinta naturaleza que la mera prohibición de disponer aisladamente considerada. Quizá también fuera útil una revisión a fondo del tema de las restricciones dispositivas, a la vista de las nuevas figuras que el tráfico jurídico actual nos presenta: necesidad de disciplinar con normas básicas de Derecho civil la validez general de estos pactos; conveniencia de permenorizar su eficacia oponible y su acceso al Registro con criterios más amplios, permitiendo a veces la inscripción de prohibiciones legales no suficientemente conocidas por todos a pesar de su origen, en este momento de proliferación legislativa, e incluso de otras prohibiciones negociales onerosas, cuando se estimen dignas de protección en función de su propia finalidad.

Mientras toda esta necesaria y deseable renovación no se produzca, parece que sólo será posible enfocar eficazmente problemas como el que nos ocupa, mediante la configuración del garaje—o del local subordinado a todos los demás—como elemento común de los pisos separados en la propiedad horizontal. Lo cual, por cierto, nos sigue pareciendo el medio técnicamente más adecuado para conseguir esa finalidad. ¿También el único?

(13) Siempre que se estime posible fundamentar esta construcción en el párrafo último del artículo 4 de la L. P. H. antes referido —b)— Cuestión quizá dudosa en la que ahora no entramos para no alargar más estas notas. De no ser así, sólo cabría entonces configurar al garaje como elemento común—a)—

(14) El problema es apasionante y puede suscitarse en numerosos casos de la vida real, que ni siquiera como ejemplos podemos recordar aquí. Así cuando se divide una finca o terreno en otras varias, que se venden a distintos propietarios, queda una zona o parcela en la que están servicios y elementos comunes (escuela, mercados instalaciones deportivas). En las urbanizaciones de terrenos, el problema puede resolverse a través de los Estatutos de la urbanización, cuando se aplique por analogía las normas de la P. H., sobre elementos comunes. Pero, ¿qué ocurre cuando la parcelación se hace de un terreno rústico para atribuir a personas designadas por el testador (colonos, adjudicatarios, por ejemplo)?

4. Por último, la Dirección General resuelve que no es inscribible, en una escritura de hipoteca con garantía del precio aplazado, el pacto que establece que si el comprador enajena las fincas antes de pagar la totalidad del precio, quedará automáticamente vencido el crédito pendiente y será exigible por la Sociedad vendedora desde el momento de la enajenación. Porque tal pacto va en contra del principio de la libre circulación de los bienes, que se considera acertadamente como uno de los básicos de nuestro sistema hipotecario, y que inspira en repetidas ocasiones el articulado de la Ley Hipotecaria (arts. 26, 27 y 107-3.^o) y las Resoluciones del mismo Centro Directivo. Se afirma, en justificación de esta doctrina negativa, ya de por sí bastante razonable a mi juicio, que con ese pacto se pretende indirectamente cercenar o limitar el poder dispositivo del dueño de las fincas.

Aunque reiterada en numerosas ocasiones anteriores por la propia Dirección General (15), esta doctrina me parece importante y muy digna de ser recordada ahora. Porque sirve para mantener intacta una de las ideas cardinales de nuestro sistema, presente desde la Ley de 1861: que el acreedor hipotecario no puede privar al deudor hipotecante de su libre facultad de disponer de los bienes hipotecados. Esta es una de las mayores ventajas iniciales de la garantía hipotecaria, aunque luego la práctica haya pretendido desvirtuarla con pactos abusivos y cláusulas de estilo: lograr que la hipoteca grave las fincas estrictamente lo necesario, y no más, para que el acreedor quede debidamente garantizado. Que el deudor pueda seguir enajenando y gravando la misma finca, obteniendo el mayor rendimiento económico de su valor en cambio, sin perjuicio siempre de la hipoteca anterior y preferente.

Efectivamente, como reconoce la Dirección General, el pacto cuya inscripción se impide entraña una prohibición o limitación de la facultad de disponer del deudor, que no puede tener acceso al Registro de acuerdo con la normativa general. Así como en el problema anterior la sanción negativa de la prohibición de disponer me parecía dudosa, y no exactamente congruente con la naturaleza del pacto contemplado, aquí en cambio me inclino sin reservas por la procedencia de esta negativa ¡Hasta qué punto una misma norma abstracta puede adquirir relieve distinto cuando se aplica a casos de diferente naturaleza! Basta con contemplar la irreductible finalidad de estas dos estipulaciones a que me refiero para apreciar enseguida su distinto entramado y juego de intereses.

No voy a insistir sobre el tema. Como expuso el Registrador en su nota, escueta y justamente, este pacto amplía de modo excesivo las facultades del acreedor y limita recíprocamente las posibilidades económicas y jurídicas del deudor. Ello es especialmente relevante en el contrato de hipoteca, que tantas veces se convierte en un contrato de adhesión para el deudor, cuyo sometimiento a las pretensiones exorbitantes del acreedor no debe ser amarrado.

Por lo demás, el contrato de hipoteca tiene—en mi opinión, al menos—una causa atípica y genérica de garantía. Y desde este prisma causal, que es esencial para juzgar de la validez de un negocio, tampoco resulta justificado el pacto que comentamos. Por que su finalidad—evitar que el deudor venda la finca hipotecada antes de pagar enteramente su precio—excede con mucho la función de garantía que la hipoteca pretende, ya que no es necesaria aquella indisponibilidad para que el acreedor pueda perseguir la cosa y cobrar su crédito con el precio de la misma.

(15) Entre los «Vistos», se citan en la presente Resolución las de 25 de noviembre de 1935 y 18 de noviembre de 1960.

Cierto que en la hipoteca mobiliaria el criterio legal no es éste (artículo 4 de la L. H. M.). Más no se olvide el distinto alcance de la garantía en uno y otro caso, según la respectiva naturaleza de los bienes y su perseguibilidad.

De otra parte, la cuestión me parece importante porque nos lleva de la mano al recuerdo de otro pacto, vigente en las escrituras de hipoteca, hoy frecuente y casi cláusula de estilo en los préstamos de determinadas Entidades oficiales: Cuando se establece cualquier limitación o prohibición del deudor no directamente inscribible—por ejemplo: no vender o no arrendar sin consentimiento del Banco acreedor—, y luego se atribuye al incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones el carácter de condición resolutoria del préstamo hipotecario. Con lo que el acreedor queda extralegal y exorbitantemente protegido de la misma manera. ¿Será inscribible tal condición resolutoria? Entendemos que no, por chocar contra una prohibición legal el supuesto de que depende. Pero, a falta de decisiones jurisprudenciales en este sentido, quizá la práctica registral no sea muy uniforme al respecto. Estimamos que el dejar definitivamente claras estas ideas puede ayudar no poco a la eficacia de la institución registral.

Lo que no me parece admisible es que dicho pacto contenido en la escritura calificada, que imponía el vencimiento automático de la obligación al enajenar las fincas antes de pagar su precio, no siendo inscribible, pudiera producir efectos civiles: a) Porque en el crédito hipotecario la inscripción es constitutiva, y lo que no llega al Registro debe ser inexistente respecto a la garantía. b) Porque la razón de su no inscripción no es formal o registral, sino material o de fondo, por resultar un pacto abusivo y antisocial desproporcionadamente opresivo de la libertad del deudor en relación con la función de garantía. Y esta falta de causa o razón social de protección no debe justificar una indemnización civil supletoria, sino tenerse por no puesta a todos los efectos. Claro que la Resolución, cautamente, sólo dice: «sin perjuicio de sus efectos civiles». Y que su declaración de invalidez no corresponde al Centro Directivo en trámite de recurso, sino al Juez en el juicio declarativo correspondiente. Pero, a pesar de todo ello, entiendo que no está de más recordarlo aquí.

5. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:
NO ES POSIBLE EXTENDER UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE NULIDAD DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO QUE EN EL REGISTRO APARECE CANCELADO, YA QUE ES REQUISITO INDISPENSABLE PARA PRACTICAR UN ASIENTO QUE PREVIAMENTE APAREZCA INSCRITO EL DERECHO DE LA PERSONA O PERSONAS A LAS QUE PUEDA AFECTAR DICHO ACTO (ARTÍCULO 20 L. H.).

FUNCIÓN CALIFICADORA: LOS REGISTRADORES NO PUEDEN REVISAR LOS FUNDAMENTOS DE LOS FALLOS JUDICIALES, PERO HAN DE TENER EN CUENTA AL CALIFICAR LOS OBSTÁCULOS QUE PUEDAN SURGIR DEL REGISTRO.

Resolución de 5 de noviembre de 1968 («B. O.» de 21 de noviembre).

A) *Antecedentes de hecho.*—Don Cándido Abad Hidalgo, casado con doña Encarnación Montaña Manzano, hizo en nombre de su esposa un pedido de abono a "Agro-Sur Distribuidora", de la que es titular don Francisco Trinidad Lechuga Fernández, por un importe de 841.962 pesetas, aceptando para el pago dos letras de cambio por valor cada una de la mitad del precio, y cuyo vencimiento se señaló al final de la temporada agrícola de 1964.

Don Cándido no pudo en su momento hacer frente a diversas deudas, incluida la indicada, por lo que se promovió contra el mismo concurso de acreedores, en el que se reconoció a don Francisco Trinidad Lechuga Fernández el referido crédito por el suministro de abono. Doña Encarnación Montaña Manzano, esposa del señor Abad Hidalgo, presentó en el Juzgado el 17 de marzo de 1964 solicitud de quita y espera, en la que no incluyó a don Francisco Trinidad Lechuga Fernández por el crédito de suministro de abono que con él había contratado el marido de la peticionaria, como administrador de sus bienes parafernales, sin que se le citara ni notificase el procedimiento ni ninguna resolución recaída en el mismo. Convocada junta de acreedores, tuvo lugar en el Juzgado el 20 de abril de 1964, acordándose unánimemente por las partes interesadas la constitución por la deudora de una hipoteca sobre las fincas "La Loja" y "El Ciprés", que garantizarían a los acreedores concurrentes, entre los que se incluían cuatro hijos de la deudora, que sólo cobrarían según se hizo constar en el párrafo final de la cláusula segunda del convenio, "cuando esté satisfecho el principal e intereses adeudados a los acreedores interesados en esta espera". Dicho convenio, no notificado al señor Lechuga Fernández, fue aprobado por el Juzgado, y para ejecutarlo, se otorgó el 15 de mayo de 1964 ante el Notario don Emilio Senra Contioso escritura de constitución de hipoteca sobre las fincas antes referidas en favor de los acreedores, incluidos los cuatro hijos de la deudora, sin hacer referencia a la prioridad de los acreedores no familiares.

Don Francisco Trinidad Lechuga Fernández demandó judicialmente a doña Encarnación Montaña Manzano por el suministro hecho a su marido, don Cándido Abad Hidalgo en su condición de administrador de fincas rústicas parafernales de la mujer, practicándose en el Registro la anotación oportuna. El Juzgado dictó sentencia estimando la demanda y condenando a doña Encarnación a abonar la cifra reclamada, menos la suma que el interesado obtuviera en el concurso de acreedores de don Cándido. La sentencia, confirmada por la Audiencia Territorial de Sevilla, quedó firme.

Las fincas antes mencionadas fueron vendidas con la carga hipotecaria a don Juan Sánchez Roselly y sus dos hijos, don Juan y doña Luisa Sánchez Rodríguez, y por estos nuevos titulares a don José María Sánchez Castilla, según escritura autorizada en Sevilla por el Notario don Alfonso Cruz Auñón el 18 de abril de 1967. Y por otra escritura otorgada ante el Notario de Osuna don José de Rioja y Fernández de Mesa el 12 de agosto de 1967 fue cancelada la hipoteca que gravaba aquellas fincas al manifestar los hijos de doña Encarnación haber percibido el crédito del que eran titulares, cancelándose la anotación de la anterior demanda el 4 de septiembre.

El 22 de agosto se presentó en el Juzgado de Primera Instancia de Osuna otra demanda en nombre del señor Lechuga y en juicio ordinario de mayor cuantía contra doña Encarnación Montaña asistida de su

esposo, y contra sus hijos y los acreedores y compradores de las fincas hipotecadas, solicitando la nulidad parcial del convenio de quita y espera por estimar ser simulado el reconocimiento de créditos a favor de los cuatro hijos de la señora Montañó Manzano, como también la cancelación de la hipoteca por pago, por no ser cierto y ser asimismo simulado e inexistente, pues ni la hipoteca era cierta, ni los hijos habían percibido tal crédito hipotecario, siendo consciente de todo ello el comprador de la finca.

Admitida la demanda, por providencia de 25 de agosto de 1967, se acordó expedir mandamiento al Registrador de Osuna, que fue librado el día 26, ordenando la extensión de la oportuna anotación preventiva.

Presentado en el Registro el citado documento, fue calificado con la siguiente nota: "No admitida la anotación preventiva de demanda que se ordena en el precedente mandamiento por dirigirse contra los acreedores de un crédito que, en el momento de presentarse en el Registro, aparece extinguido por escritura otorgada por aquéllos, de carta de pago y cancelación total de crédito hipotecario, el día 12 de agosto de este año ante el Notario de Osuna don José de Rioja y Fernández de Mesa, cuya primera copia que fue presentada a las once horas y treinta minutos del mismo día de su otorgamiento, con el núm. 722 al folio 158 vto. del tomo 69 del Diario de operaciones de este Registro, causó con fecha de 14 de octubre último las inscripciones 8.ª, 9.ª, 35 y 13 de extinción de crédito hipotecario de las fincas números 8.497, 4.965, 800 y 2.836... Defecto insubsanable que no permite tomar anotación por suspensión".

El Procurador don Francisco Montes Martín, en representación de don Francisco Trinidad Lechuga Fernández, entabló recurso gubernativo contra la anterior calificación. El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador. Y la Dirección General confirma el auto apelado y la nota del Registrador, basándose en las siguientes razones:

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros*.—Que este recurso gubernativo se ha de limitar exclusivamente a resolver, dados los estrictos términos del mandamiento presentado, si es posible extender una anotación preventiva de demanda de nulidad de un crédito hipotecario que en el Registro aparece cancelado, sin poder entrar a examinar el resto de las cuestiones que aparecen planteadas en el pleito y respecto de las cuales no se ha solicitado operación alguna en los libros registrales.

Que planteada así la cuestión, es indudable que no puede accederse a lo solicitado, ya que es requisito indispensable para practicar un asiento, por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que previamente aparezca inscrito en el Registro el derecho de la persona o personas a las que pueda afectar dicho acto, y en este caso, la hipoteca controvertida aparece ya cancelada y, en consecuencia, sin que ostenten titularidad o derecho alguno los acreedores hipotecarios contra los que se dirigió la demanda base del mandamiento presentado.

Que si bien los Registradores, como reiteradamente se ha declarado por este Centro, no podrán revisar los fundamentos del fallo dictado por Jueces o Tribunales, ello no impide que con arreglo al artículo 99 del Reglamento Hipotecario hayan de tener en cuenta al calificar los obstáculos que puedan surgir del Registro, por lo que deben comprobar si el inmueble o derecho real—en este caso, la hipoteca discutida—están inscritos a favor de la persona o personas contra las que se dirige la acción, pues caso de no estarlo no podrá proceder a la práctica de la anotación ordenada.