

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

SOBRE CONSULTA REFERENTE AL NUEVO REGLAMENTO NOTARIAL EN CUANTO AL ÍNDICE ALFABÉTICO DE OTORGANTES.

Resolución de 20 de enero de 1945. «B. O.» de 31 de enero.

En consulta formulada por D. Rafael Azpitarte, Notario de Granada, por las dudas que respecto al indicado índice le sugiere el último inciso del párrafo tercero del artículo 284 de dicho Reglamento, la Dirección ha acordado lo siguiente:

1.º Que no obstante haber entrado en vigor el nuevo Reglamento Notarial el día 15 de julio próximo pasado, el índice alfabético correspondiente al año 1944 ha de ser total, ya que la formación de uno parcial no tendría realmente eficacia.

2.º Dicho índice tendrá tres casillas: la primera expresará el nombre y apellidos del otorgante; la segunda, el objeto del instrumento, y la tercera, el número del folio correspondiente, extendiéndose un asiento por cada otorgante. En los casos de representación legal o voluntaria no se incluirá en el índice al compareciente, sino al representado o parte interesada en el instrumento de que se trate. Las Sociedades, Fundaciones y Corporaciones se alfabetizarán por su razón social o denominación.

3.º Dentro de cada letra del índice no es imprescindible, aunque sí aconsejable; que se conserve un riguroso orden alfabético. Los apellidos que se inicien con artículo o partícula prepositiva se indicarán en la letra correspondiente prescindiendo de éstos.

4.º En las actas se tendrá en cuenta el nombre del requirente.

5.º No es necesaria la indicación del protocolo, bastando la del folio.

6.º El índice alfabético anual deberá estar formalizado para poderlo incorporar al último tomo en el plazo reglamentario de su encuadernación.

ESCRITURA DE HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO. ¿ PUEDE VÁLIDAMENTE PACTARSE QUE EN EL CASO DE QUE HAYA DE EJERCITARSE LA ACCIÓN HIPOTECARIA SE PUEDA ACREDITAR EL SALDO DEUDOR POR CERTIFICACIÓN DE LOS DATOS OBRANTES EN LOS LIBROS DE CONTABILIDAD DE LA ENTIDAD ACREEDORA ?

Resolución de 5 de febrero de 1945. «B. O.» de 27 de febrero.

Presentada escritura de la referida clase en el Registro de la Propiedad de Murcia—otorgada por un representante del Banco Hispano Americano y determinado deudor—, el Registrador la denegó por no ser admisible el transcrito pacto, o sea la fijación del saldo deudor, por medio de la certificación de la entidad acreedora sin intervención o consentimiento del deudor, de conformidad a lo establecido en los artículos 1.255 y 1.256 del Código civil y Resolución de 21 de marzo de 1917. También consignó en su nota el expresado funcionario los defectos de falta de capacidad del representante de la entidad bancaria, que fué subsanado; y el de no ser válido en las hipotecas de que se trata—si bien no obsta a su inscripción—el pacto de ejecución por el procedimiento sumario que regulan los artículos 131 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que fué aceptado o no impugnado por la entidad interesada.

Promovido recurso en cuanto al pacto del encabezamiento, la Dirección, en notable Resolución, que encierra la novedad de poner ya en juego la novísima Ley Hipotecaria, declara—con revocación del auto y nota del Registrador—lo siguiente:

Que la hipoteca de máximo en la configuración que ha recibido de la doctrina española aparece como un derecho real de carácter eminentemente accesorio, constituido para asegurar el pago de obligaciones variadísimas y determinadas en sus líneas generales, pero sin garantizar la existencia, exigibilidad, importe y vencimiento de los respectivos créditos.

Que el principio de publicidad o la fe pública del Registro sólo es aplicable en tales supuestos al derecho real de hipoteca, cuya

vigencia y alcance declara y auténtica la inscripción, mientras el derecho de crédito colocado a su amparo vive, se modifica y extingue con sujeción a los preceptos relativos del Derecho civil y mercantil, por todo lo cual es de preferente aplicación al supuesto discutido el artículo 1.256 del Código civil, citado por el Registrador: «La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.»

Que si bien en esta clase de gravámenes las exigencias del principio de especialidad y determinación resultan atenuadas por la posibilidad de colocar bajo la protección hipotecaria nuevas relaciones jurídicas, de extraer del grupo las ya constituídas, de extinguir las deudas vigentes y de sujetarlas todas a una liquidación compleja, no cabe ampliar estas concesiones hasta el extremo de idear un procedimiento ejecutivo en el que los futuros adquirentes de la finca, los acreedores hipotecarios posteriores y, en general, los terceros interesados quedan sujetos a las declaraciones formuladas por el apoderado de un Banco, cualesquiera que sean su respetabilidad y solvencia, sobre el incumplimiento de obligaciones como las contenidas en los apartados a), b) y c) de la cláusula séptima de la escritura calificada, sobre la existencia de efectos mercantiles, protestados o no, que puedan motivar asientos en la cuenta corriente respectiva, sobre el cálculo de costas, perjuicios e intereses y, en fin, sobre todas las responsabilidades que en los procedimientos ejecutivos ordinarios han de ser escrupulosamente apreciadas por la autoridad judicial.

Que, no obstante la fuerza jurídica de los anteriores razonamientos, ha de reconocerse que la Resolución de 16 de junio de 1936 se decidió terminantemente por la licitud del discutido pacto, y que la nueva redacción del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, aprobada por el 1.º de la Ley de 30 de diciembre último, declara con toda precisión que «en las cuentas corrientes abiertas por los Bancos, Cajas de Ahorro y Sociedades de Crédito debidamente autorizadas, podrá convenirse que, a los efectos de proceder ejecutivamente, el saldo puede acreditarse mediante una certificación de la entidad acreedora, siempre que se notifique judicial o notarialmente al deudor un extracto de la cuenta, y éste no hubiera alegado en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes, error o falsedad».

Que el problema, por lo tanto, aparece en la actualidad resuelto en sentido contrario a la nota recurrida, por tratarse indiscutiblemente de un Banco que puede acogerse al transcrito privilegio, y que si bien la *vacatio legis* establecida por la primera disposición adicional de la Ley de Reforma prescribe que la misma ha de entrar en vigor a los seis meses de su publicación, es necesario resolver, en concordancia con los citados preceptos: 1.º, porque el problema planteado por el Registrador de la Propiedad había sido varias veces discutido por los interesados en las inscripciones correspondientes y los alegatos de Notarios y Registradores fueron la causa ocasional de la nueva redacción del artículo 153; 2.º, porque precisamente este carácter de *aclaración* que el precepto reviste permite su aplicación a casos anteriores a su vigencia; 3.º, porque se trata de inscribir, no de hacer efectivas las hipotecas constituidas en esta forma y las dudas sobre las consecuencias jurídicas de este derecho real quedarán desvanecidas, en su día, por la entrada en vigor de la reforma de la Ley, de suerte que el procedimiento ejecutivo no presentará dificultades de ningún género; y 4.º, porque la exposición de motivos de la repetida Ley, después de aludir a las fórmulas que la Dirección General hubo de recusar, señala dos procedimientos para acreditar el saldo: uno, cristalizado en libreta hipotecaria, y otro, de índole potestativa, que únicamente podrá pactarse cuando el acreedor (como en el caso presente) sea una entidad bancaria o establecimiento de crédito.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.