

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

PRECIO APLAZADO. EN EL CONTRATO DE COMPROVANTIA EN QUE SE RECIBE PARTE DEL PRECIO, QUEDANDO APLAZADA LA ENTREGA DEL RESTO, SIN QUE SE GARANTICE CON HIPOTECA, NI SE PACTE QUE LA FALTA DE ENTREGA PRODUZCA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO, DICHO PRECIO, AUNQUE, COMO ES OBLIGADO, DEBA CONSTAR EN EL REGISTRO COMO APLAZADO, NI ES DERECHO REAL TRANSMISIBLE, NI PUDO PRODUCIR PREVIA INSCRIPCIÓN, NI TIENE LA CONSIDERACIÓN, RANGO Y EFECTOS QUE A LA MENCIÓN EN CUANTO A TERCERO ATRIBUYE EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY HIPOTECARIA.

*Resolución de 17 de Enero de 1933. (Gaceta de 24 de Febrero de 1933.)*

Ante el Notario de Sevilla, D. José Gastalver Gimeno, se autorizó en 3 de Febrero de este año una escritura por la cual D. Fernando González Ibarra vende o cede en precio de 20.000 pesetas y por mitad a D. Manuel y D. Antonio Lissen un crédito de 50.000 pesetas, procedente del precio que quedó aplazado en la venta que el Sr. González Ibarra había hecho a D. Antonio Carazo Gómez de 12 fincas en escritura anterior, que fué oportunamente inscrita.

El Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira no admitió la inscripción por impedirlo los defectos siguientes: «1.º No ser de carácter real ni, por lo tanto, inscribible el derecho que representa el crédito cedido. 2.º No aparecer, en consecuencia, inscrito, aunque sí mencionado, a favor del cedente el expresado derecho. Y no pareciendo subsanables dichas faltas, no procede

se extienda anotación preventiva de suspensión, aunque se solicite.”

En el recurso interpuesto por los compradores, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador y la Dirección general confirma el auto apelado con las siguientes consideraciones:

El aplazamiento del pago del precio en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, o derechos reales constituidos sobre los mismos, puede producir, según las creaciones de la voluntad de las partes, tres situaciones perfectamente diferenciadas que ocasionan distintos efectos hipotecarios, siendo estas situaciones las siguientes: o que el precio aplazado quede garantizado con hipoteca de los mismos bienes o derechos vendidos, o que se pacte expresamente que la falta de pago del precio aplazado produzca de pleno derecho la resolución de la venta; o que se consigne tan sólo el precio que se aplazó, sin añadir la garantía hipotecaria ni el pacto resolutorio de pleno derecho.

En el primer caso se crea, al constituir la hipoteca, un indiscutible derecho de carácter real, cuya transmisión tiene sus claros cauces registrales marcados en la ley Hipotecaria.

En el segundo supuesto, si bien no surge aún la figura jurídica del derecho real porque la cosa vendida no queda especialmente ni de modo directo afecta al pago del precio aplazado, ni aquélla puede perseguirse eficazmente contra cualquier tercer poseedor, no es dable desconocer que el pacto resolutorio ocasiona una acción que alcanza a todo tercero, por constar claramente en el Registro, y a tenor de lo establecido en la causa segunda del artículo 38 de la ley Hipotecaria, pudiendo producirse como consecuencia una nueva inscripción a favor del vendedor o de sus causahabientes, sin más requisitos que el requerimiento judicial o notarial hecho al comprador, según dispone el artículo 97 del Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria; de todo lo cual se infiere que la cesión del derecho a percibir el precio aplazado, con todos sus efectos, constituye, en verdad, un contrato legítimo que modifica para lo futuro el ejercicio de facultades del dominio inscrito sobre bienes inmuebles o derechos reales, y que puede tener entrada en el Registro al amparo del artículo 14 del citado Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria, con

tanta mayor razón cuanto que es indispensable para los terceros, conocer, al efecto de salvaguardar sus derechos, quién es el titular de la acción resolutoria que puede afectar a la estabilidad y permanencia del dominio inscrito.

Considerando que en el tercer supuesto de los que se indican en el Considerando primero la acción para optar entre el cumplimiento del contrato, reclamando el pago del precio aplazado, o solicitar la resolución de la venta, nacida del artículo 1.124 del Código civil, si bien eficaz contra tercero, en cuanto a los efectos resolutorios, ha de quedar subordinada siempre al acuerdo de los interesados o a la decisión de los Tribunales en su defecto; por lo que habida cuenta de su carácter meramente personal y de que no produce inmediatos efectos registrales sobre el dominio inscrito, siendo sólo susceptible de ocasionarlos a través de los acuerdos de los interesados o de las declaraciones judiciales, no cabe admitir que la cesión del derecho que la engendra pueda ser objeto de inscripción especial, como con acierto estiman el Registrador y el auto apelado; siendo tanto más acentuada la oportunidad de esta tesis en el caso actual, que aparecen acusadísimas dificultades para el ejercicio de la acción resolutoria, ya que cedida sólo la parte del precio aplazado y recibida la restante por el vendedor cedente surge el inconveniente de determinar si el cesionario podría, sin la concurrencia de aquél, pretender la resolución de la cosa y de la parte del precio recibida, cómo habría de dividirse la cosa misma vendida en proporción al interés de cedente y cesionario; y aunque todas esas dificultades habrían de ser, en su caso, ventiladas y resueltas por los Tribunales, ponen bien de manifiesto la naturaleza típicamente personal del derecho cedido y corroboran la doctrina sentada anteriormente.

Por último, el hecho de hacerse constar en el Registro la parte del precio que queda aplazado tampoco puede estimarse como mención, sino como una condición especial del contrato que se inscribe, de obligatoria constancia en la inscripción, pero que no encaja en el artículo 29 de la ley Hipotecaria, referente a la mención del dominio o de los derechos reales, ni en ningún supuesto podría cambiar la naturaleza jurídica del derecho transferido, ni afectar a la integridad del que se inscribió, ni tener la ventaja que implica la reserva del rango hipotecario.

COMPETENCIA DE LOS JUZGADOS MUNICIPALES. MANTIENE LA DOCTRINA, QUE YA FORMA JURISPRUDENCIA, DE OPONERSE A QUE, CON EL PRETEXTO DE UN PROCEDIMIENTO CIRCUNSCRITO A LA EJECUCIÓN DE CIERTAS SENTENCIAS, SEAN SOLVENTADOS EN JUICIO VERBAL CRÉDITOS IMPORTANTES, NO RECLAMABLES POR TAL MEDIO, CON EXCESIVA ATRIBUCIÓN DE DICHOS JUZGADOS.

*Resolución de 21 de Enero de 1933. (Gaceta de 1.º de Marzo de 1933.)*

(Véanse las Resoluciones de 20 de Enero de 1928 y 28 de Mayo de 1929. Gacetas de 24 de Febrero y 25 de Agosto, páginas 213 del número 39 y 776 del número 58 de esta REVISTA.)

Reclamadas en juicio verbal civil ante el municipal de Tarragona, por D. Antonio Felip Ardiaca, 1.000 pesetas que se le adeudaban, como intereses de un préstamo hipotecario, se dictó sentencia, en ejecución de la que se embargaron cinco fincas, entre ellas una casa, anotándose el embargo, resultando de la certificación de cargas que dichas fincas se hallaban afectas a varias hipotecas. Por falta de licitador se adjudicaron dichas fincas al actor, haciéndose constar en el auto de adjudicación que como sólo cabría ordenar al adjudicatario la consignación hasta el importe de la adjudicación, aunque se perseguían, en concepto de intereses, 1.000 pesetas, teniendo en cuenta que tenía un crédito preferente, constituido en primera hipoteca, que excedía de su cuantía al precio en que fueron valorados los bienes y sirvió de tipo a la subasta, no cabía imponerle la obligación de consignar cantidad alguna; decretando el propio Juzgado municipal, a instancia del actor, la cancelación de la hipoteca constituida a su favor, cancelación que debía extenderse a todas las demás inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a la misma.

El propio actor, ante el temor de que el Registrador de la Propiedad denegase la inscripción, por estimar incompetente al Juzgado municipal para adjudicar las fincas que excediesen de la cantidad de 1.000 pesetas, con el fin de robustecer la competencia, solicitó se elevasen los autos al Juzgado de primera instancia,

por el cual fueron pasados al Fiscal, que los devolvió, estimando improcedente el trámite, declarando en definitiva, después de hacer varias consideraciones sobre los preceptos procesales y doctrina de este Centro directivo relativos a la cuestión planteada, que no había lugar a ratificar el auto de adjudicación del inferior, que se hallaba revestido de todas las formalidades legales, sin que para ello se hubiese apartado del círculo de las atribuciones que le estaban encomendadas.

Presentado el testimonio de la adjudicación en el Registro de la Propiedad de Falset se puso en el mismo, por el Registrador, la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de ser incompetente el Juzgado municipal para hacer adjudicación de fincas valoradas en 14.600 pesetas, aunque sea por las dos terceras partes de su avalúo, máxime cuando dichas fincas resultan gravadas con otras hipotecas posteriores a la que por su reclamación ha motivado dicha adjudicación, que habían de quedar extinguidas, las cuales van debidamente relacionadas en el precedente documento, ya que la competencia de los Jueces municipales está limitada a la cuantía de 1.000 pesetas, según preceptúa el artículo 18 de la ley de Justicia municipal de 5 de Agosto de 1907, reformada por el Real decreto de 12 de Febrero de 1924.»

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador y la Dirección general confirma el auto apelado, ya que por expreso reconocimiento de la Ley no se puede negar a los Jueces municipales competencia para conocer y decidir reclamaciones de cantidades que no excedan de 1.000 pesetas, así como tampoco que, dictada la sentencia y en ejecución forzosa de la misma, puedan embargar, subastar y adjudicar fincas de mayor valor para cubrir con su importe en venta el de las obligaciones declaradas, ya que lo contrario sería negar eficacia a un gran número de sentencias dictadas en los juicios verbales, cuya cuantía fuese de cifra aproximada a las 1.000 pesetas, puesto que forzosamente habría de exigir su ejecución el embargo y venta de bienes en cuantía superior a la expresada.

En el caso discutido se da el absurdo de que teniendo el actor un título ejecutivo procesalmente declarado como tal—la escritura inscrita—, se somete a un procedimiento declarativo—el juicio

verbal—para producir otro título ejecutivo—la sentencia—, en ejecución de la cual se llega en definitiva a satisfacer un crédito hipotecario muy superior al pedimento de la demanda, olvidando que es un principio de la ejecución forzosa el de que no se pueda exigir al obligado por la sentencia más sacrificio que el necesario.

Este principio aplicado al Juez municipal, no le permite extender su legítima competencia en la ejecución de la sentencia por él dictada, a relevar al acreedor y adjudicatario, en razón a ser su crédito hipotecario preferente y superior al de la cantidad reclamada, de consignar el exceso del importe de la adjudicación, porque ello implica la extensión de su competencia fuera de los límites marcados por la demanda y por la sentencia.

La jurisprudencia de este Centro, por lo que al Registro de la Propiedad se refiere y en casos casi todos análogos al actual, de reclamación de intereses de préstamos hipotecarios, se limitó a oponerse a que con el pretexto de un procedimiento circunscrito a la ejecución de ciertas sentencias quedan solventados en juicio verbal, y como dice la Resolución de 8 de Abril de 1927, créditos de gran importancia, no reclamables por tal medio, con grave trastorno del orden procesal y excesiva atribución de aquellos Jueces municipales, doctrina que debe mantenerse, dadas las circunstancias que fundamentalmente concurren en el caso actual.

CAPACIDAD DEL HEREDERO EN USUFRUCTO CON FACULTAD DE ENAJENAR. NO PUEDE EXIGIRSE LA JUSTIFICACIÓN DE LA CAUSA. LA DEMANDA CONTRA EL AUTO EN QUE SE DECLARÓ INCAPAZ AL HEREDERO PUEDE ENTABLARSE ANTE JUZGADO DISTINTO DEL QUE HIZO TAL DECLARACIÓN. OBTENIDA POR EL HEREDERO LA DECLARACIÓN DE CAPACIDAD, NO ES PRECISO QUE A LAS ENAJENACIONES QUE DE SUS BIENES PUEDA HACER CONCURRAN LOS MIEMBROS DEL ORGANISMO TUTELAR QUE CREÓ EL TESTADOR.

*Resolución de 22 de Febrero de 1933. (Gaceta de 1.º de Mayo de 1933.)*

Los herederos de los cónyuges D. Angel José Argachal y doña Dolores Puértolas, fallecidos bajo testamento mancomunado,

dieron cumplimiento a esta disposición en escritura en la que manifiestan, entre otros extremos, que, de acuerdo con lo dispuesto en dicho testamento, al hijo Francisco, sordomudo, y, como tal, incapacitado para regirse por sí, se le adjudicaban fincas en usufructo vitalicio, sin perjuicio de que, caso de necesidad, pudiera el tutor vender alguna de dichas fincas, con aprobación del Consejo de familia, cuyos componentes designaron los mismos testadores, practicándose la correspondiente inscripción en el Registro, así como de un auto del Juzgado de Primera instancia de Cariñena por el que se declaró la incapacidad del dicho heredero para administrar sus bienes.

Ante el Notario de Zaragoza D. Enrique Jiménez Gran, como sustituto de D. Rafael López de Haro, se autorizó escritura por la que dicho hijo Francisco Argachal, sordomudo, con su esposa, de una parte, y de otra, D. Antonio Tobais Gil, formalizaron el contrato que en la misma consta, haciendo constar que el otorgante, Francisco Argachal, había obtenido la declaración de su capacidad, según sentencia de 8 de Junio de dicho año, inserta en el *Boletín Oficial* de la provincia, por la que se le juzgaba con la capacidad legal necesaria para regir su persona y bienes, estimándose, en consecuencia, por el Notario autorizante de la escritura que también la tenía para vender sin justificar la necesidad, no obstante lo consignado en el testamento de sus padres, y en su virtud, se vendieron al nombrado comprador las fincas que en el documento aludido se describen y que resultaban adjudicadas a D. Francisco Argachal Puértolas en la escritura de aceptación, manifestación y adjudicación de las herencias de sus padres, D. Angel José Argachal y D.<sup>a</sup> Dolores Puértolas.

El Registrador de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina puso en dicho documento la nota, que dice: «No admitida la inscripción del precedente documento, presentado en unión de testimonio de la sentencia dictada el 8 de Junio de 1929 por el Juzgado de Primera instancia del distrito del Pilar, de Zaragoza, actuación del Secretario D. Santiago Calvo, por cuya sentencia se declara capaz para regir su persona y bienes a D. Francisco Argachal Puértolas, y, por tanto, innecesario el Consejo de familia, tutor y prototor, que a consecuencia de la incapacidad del mismo le fueron nombrados, por adolecer de los defectos siguientes: 1.<sup>º</sup>

Porque constando de los asientos del Registro declarada la incapacidad de D. Francisco Argachal Puértolas por el Juzgado de Primera instancia de Cariñena, no es competente el Juzgado de Zaragoza para declarar la capacidad del expresado señor, sino el mismo que declaró la incapacidad o el que lo ha sustituido en sus funciones y jurisdicción. 2.<sup>º</sup> Porque estando las fincas inscritas a nombre de D. Francisco Argachal Puértolas en usufructo con facultad en el tutor de vender, en caso de necesidad, y con aprobación del Consejo de familia, estas inscripciones no pueden modificarse, aun en el caso de admitir la declaración de capacidad contenida en la sentencia de 8 de Junio de 1929, ya que tal sentencia no cancela ni puede cancelar los asientos practicados a favor de D. Francisco Argachal, que tienen que quedar vigentes tal como están extendidos. 3.<sup>º</sup> Que habiendo sido adjudicados a D. Francisco Argachal Puértolas los bienes de que se trata por sus hermanos en la partición de los procedentes de sus padres y con las condiciones que éstos impusieron en su testamento, y siendo esta adjudicación acto contractual, no puede aquél venderlos sin consentimiento de sus hermanos o representantes legítimos, que podrán ser además perjudicados con la enajenación, por estar llamados a sustituir a D. Francisco Argachal, o, en caso de negativa, que no hayan sido demandados ni vencidos en juicio, y además suspendida la inscripción en cuanto a las fincas números 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 17, 20 y una junta, o sean 42 áreas 91 centíáreas de la número 2, por falta de inscripción a favor del vendedor, según se expresa en este documento.—La Almunia, 3 de Enero de 1930.»

En el recurso interpuesto por el Notario, el Presidente de la Audiencia declaró bien extendida la escritura; pero que a su inscripción debía preceder la ejecutoria declarando la capacidad; la Sección correspondiente informó que era procedente declarar, revocando en parte el auto apelado, que la escritura no adolecía del primero de los defectos señalados en la nota, pero sí de los dos siguientes, y la Dirección general confirma el auto apelado con las siguientes consideraciones:

Es indiscutible la competencia del Juzgado del distrito del Pilar, de Zaragoza, para declarar la plena capacidad del que fué incapacitado, D. Francisco Argachal, porque, con arreglo a lo dis-

puesto en el artículo 54 de la ley de Enjuiciamiento civil, la jurisdicción de este orden es siempre prorrogable al Juez o Tribunal que por razón de la materia, de la cantidad objeto del litigio y de la jerarquía que tenga en el orden judicial, pueda conocer del asunto que ante él se proponga, siendo ésta la razón de la regla de competencia que con rango preferente ampara el artículo 56 de la misma ley de Trámites, expresando que será Juez competente para conocer de los pleitos a que dé origen el ejercicio de acciones de toda clase aquel a quien los litigantes se sometan expresa o tácitamente.

A esto no se opone el contenido del artículo 219 del Código civil, pues aparte de que no ordena que la demanda que se deduzca contra el auto de incapacidad haya de formularse ante el mismo Juzgado que dictó dicho auto, es lo cierto que en el caso presente nos hallamos en supuesto totalmente distinto del que prevé aquel texto legal, ya que se refiere a la reclamación contra un auto que se supone indebidamente dictado, y aquí se solicitó la declaración de capacidad, no porque el acto que incapacitó al Sr. Argachal fuese improcedente en su momento, sino por haber acaecido circunstancias posteriores que han investido al incapaz de las facultades necesarias para que su capacidad pueda ser reconocida y declarada.

Y decretada por el Juzgado competente la plena capacidad de don Francisco Argachal, es de todo punto insostenible que para los actos de enajenación que dicho señor, ya capaz, realice haya de intervenir ninguno de los miembros de un organismo tutelar a que los testadores hicieron referencia sólo para el supuesto de una incapacidad ya borrada por ejecutoria de los Tribunales de justicia, la cual, por su sola eficiencia, elimina toda actuación de los órganos de tutela respecto de la persona, bienes y actos jurídicos de quien está reconocido como plenamente capaz.

Esto sentado, toda la cuestión debatida se reduce a determinar si D. Francisco Argachal, ya capaz, ha de justificar la necesidad de la enajenación y el motivo de enfermedad o análogo a éste, en que la necesidad se funde, para cumplir estrictamente lo dispuesto en el testamento de su padre, o, por el contrario, la apreciación de dichos necesidad y motivo queda referida exclusivamente a la conciencia del heredero enajenante.

Es constante la doctrina establecida en las sentencias del Tri-

bunal Supremo de 10 de Julio de 1903 y 14 de Abril de 1905, y en las resoluciones de esta Dirección de 21 de Marzo de 1901, 14 de Febrero y 19 de Diciembre de 1905 y 12 de Enero de 1917, por la que, y sin discrepancia alguna, se reconoce que en el caso de que exista un heredero usufructuario facultado por el testador para enajenar por motivos de necesidad, achaques, enfermedades u otros semejantes, no puede exigirse la justificación de la causa, que queda a la apreciación y conciencia del heredero, sin otras limitaciones que las del dolo o el abuso, que tendrán que ser objeto de las acciones correspondientes ante los Tribunales de Justicia, y que dentro de un recurso de la índole del presente no es posible recoger ni ventilar.

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de Julio de 1903 queda claramente sentada con carácter objetivo esta doctrina, que no puede desvirtuarse al hacer aplicaciones subjetivas, distinguiendo según que el usufructuario sea el cónyuge del testador u otro heredero forzoso o voluntario del mismo, porque ello llevaría a desnaturalizar todo el contenido jurídico de la tesis, basada en la confianza depositada por el testador en el heredero.

En el caso actual y tratándose de un hijo que, si bien con arreglo a la legislación aragonesa, sólo tendría derecho a la legítima formularia que aquélla establece, no es posible suponer que no mereciese al testador el afecto y confianza derivados de tan inmediato parentesco, siendo, por el contrario, racional estimar que la restricción más obedecía al estado de incapacidad del heredero que a desconfianza del padre en los actos del hijo, si hubiese podido prever su estado de capacidad.

Finalmente, en nada afecta a la integridad de la inscripción anterior, amparada por los artículos 24 y 82 de la ley Hipotecaria, el que la inscripción de la enajenación discutida se realice, porque recobrada la capacidad por el Sr. Argachal, la existencia de la necesidad y el motivo quedan justificados por su apreciación en conciencia, según lo resuelto por la jurisprudencia anteriormente invocada, que en casos de absoluta analogía con el presente respetó también la integridad de las inscripciones en que se estableció la facultad de enajenar, con limitaciones de índole igual o parecida.

HIPOTECA EN GARANTÍA DE CRÉDITO SIMPLE QUE GARANTIZA EL PAGO DEL PRECIO INDIVIDUALIZADO EN OPERACIONES DE COMPRAS DE MERCANCÍAS. NO DEBE CONFUNDIRSE CON LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTAS CORRIENTES DE CRÉDITO QUE REGULA EL ARTÍCULO 153 DE LA LEY HIPOTECARIA, Y EXIGIR PARA SU VALIDEZ LOS REQUISITOS DE ÉSTA, SINO QUE CABE MEJOR EN EL MARCO MÁS AMPLIO DE LAS A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 142 Y 143 DE LA MISMA LEY (SEGURIDAD DE OBLIGACIONES FUTURAS O SUJECCIÓN A CONDICIONES SUSPENSIVAS) (1).

*Resolución de 28 de Febrero de 1933. (Gaceta del 6 de Mayo de 1933.)*

Ante el Notario de Almería don Pascual Lacal Fuentes se autorizó escritura en la que se hizo constar que D. Juan Rodríguez Ayala, comerciante y dueño de una casa, venía retirando mercancías de la casa comercial perteneciente a la Compañía mercantil anónima «Emilio Herrera y Hermanos, S. A.», de la que había solicitado un crédito hasta la suma de 5.500 pesetas; que al retirar las mercaderías, el precio de cada operación estaría representado por letras de cambio; que para asegurar el cumplimiento de lo convenido D. Juan Rodríguez Ayala constituía hipoteca especial sobre la finca referida, a favor de dicha Compañía, respondiendo de las 5.500 pesetas y de 1.500 pesetas de crédito supletorio para costas, gastos, daños y perjuicios; que la cantidad cuyo pago se garantizaba se haría efectiva en la cuantía y en las fechas que se señalasen en las letras de cambio, cuyo protesto daría nacimiento al ejercicio de la acción hipotecaria por una cantidad igual a la de las letras protestadas, los intereses que correspondiesen y las costas y gastos que se causasen dentro de los límites señalados; que la duración del contrato sería indefinida, pudiendo resolverlo y darlo por terminado en todo momento cual-

(1) Con respecto a la hipoteca en garantía de obligaciones futuras en sus dos aspectos de crédito en estado potencial (artículo 142) y constancia en el Registro de la obligación contraída (artículo 143) puede verse la importante Resolución de 31 de Enero de 1925 (*Gaceta* del 17 Marzo), pág. 241 del número 4 de esta Revista.

quiera de las partes, si bien el Sr. Rodríguez Ayala no podría exigir la cancelación de la hipoteca en tanto se encontrasen pendientes de cumplimiento las obligaciones que contraía, para cuyo cobro podría utilizarse el procedimiento común u ordinario o el especial regulado por la ley Hipotecaria.

Denegó el Registrador de la Propiedad de Gérgal la inscripción por los defectos siguientes: 1.<sup>o</sup> Porque constituyéndose hipoteca en garantía de cuenta de crédito se señala como duración del contrato plazo indefinido; 2.<sup>o</sup> Por no fijarse la forma de acreditar el importe líquido de la deuda; 3.<sup>o</sup> Por ser contrario al espíritu de la ley Hipotecaria en esta clase de hipotecas, ejercitar la acción contra los bienes gravados por el importe individual de cada operación, aunque el mismo esté representado por letras de cambio en la forma determinada en las cláusulas primera y quinta de la escritura, y 4.<sup>o</sup> Por no expresarse el domicilio de la Sociedad acreedora. Los tres primeros se consideran insubsanables, por lo que no procedería anotación preventiva aunque fuera solicitada.

El Presidente de la Audiencia de Granada, desestimando el recurso que contra los tres primeros defectos de la nota del Registrador interpuso el Notario, confirmó aquélla, y la Dirección general revoca el auto apelado con los siguientes considerandos:

Sin entrar en las doctrinas que fundamentan las hipotecas de seguridad en la preexistencia de una deuda en embrión, potencialidad, concepción—*nasciturus*—, deuda preliminar o suposición de su existencia, es lo cierto que en este recurso se plantean las diferencias entre la hipoteca en garantía de crédito simple que asegura el pago del precio en la compraventa de mercancías a realizar, combinando el crédito con dicho contrato, y la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, en la cual la apertura del crédito está combinada con la cuenta corriente.

Cualificando el contenido de la escritura, difícilmente se podrán encontrar en ella las características de la cuenta corriente de crédito, que aunque no sea un *modo* de contabilidad, sí es en su ejercicio una deuda continuada e indivisible, en la que se elimina el valor individual de cada partida para reflejarse en el saldo que la hipoteca garantiza en definitiva; mientras que en la escritura calificada los otorgantes se limitaron a una garantía de pago del precio *individualizado* en cada operación mercantil, conteniéndolo en

letras de cambio con virtualidad bastante para producir el nacimiento de la acción hipotecaria.

Aunque al constituirse una y otras hipotecas falta generalmente el *debitum*, estando *in pendingi* mientras se contrae o no la relación obligatoria, en las de crédito simple, en las que, como en la contenida en la escritura, se garantiza el tráfico mercantil por operaciones separadas, nace el débito cuando se realiza la operación; no produciéndose en las segundas hasta cada saldo de la cuenta, porque durante la vida de ésta sus fluctuaciones se confunden en ella, sin que las remesas por medio de letras u otras formas de giro que pudieran existir produzcan otros efectos que el característico de su unión, sin influencia en su modalidad, condicionada al saldo en cuanto a la garantía hipotecaria.

Por lo que va dicho, la hipoteca constituida no puede estimarse comprendida en el artículo 153 de la ley Hipotecaria, que regula la hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, en cuyo indudable supuesto se fundan los defectos de la nota impugnada, sino en el marco más amplio de los artículos 142 y 143 de la misma ley, en los cuales no se encuentra obstáculo alguno para la inscripción del documento de que se trata, aunque no fuese más que por aquel principio, reconocido expresamente por el artículo 1.861 del Código civil, de que la hipoteca, como derecho real de naturaleza accesoria, puede constituirse para la seguridad del cumplimiento de cualquier especie de obligación permitida por las leyes.

No existe motivo alguno para excluir en esta clase de hipotecas los procedimientos judiciales pactados, ni mucho menos incompatibilidad entre aquel carácter accesorio de la hipoteca con su constitución firme y válida al inscribirse, dada la interpretación claramente establecida por la jurisprudencia de este Centro a la frase final del artículo 143 citado, singularmente en la Resolución de 31 de Enero de 1925.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad