

Resolución de 21-10-2002

(BOE 11-12-2002)

Registro de Bienes Muebles de Zaragoza

EMBARGO DE AUTOMOVIL. TRACTO SUCESIVO.

Según la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, no hay obstáculo para practicar la anotación de embargo sobre un automóvil, aunque en el Registro Administrativo de la Dirección General de Tráfico figure como titular del mismo una persona distinta. El principio de tracto sucesivo está admitido por la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles (arts. 5, 15 y 27).

Resolución de 22-10-2002

(BOE 11-12-2002)

Registro de Bienes Muebles de Navarra

EMBARGO DE AUTOMOVIL. REGISTRO ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCION GENERAL DE TRAFICO.

Dicho Registro tiene sólo carácter puramente administrativo y no es preciso citar a los demás cotitulares que en él aparezcan para pretender la anotación de la traba cuando se siguen los trámites señalados en la Ley de Ventas a Plazos de Bienes Muebles y su Ordenanza.

Resolución de 23-10-2002

(BOE 12-12-2002)

Registro de Bienes Muebles de Ourense

EMBARGO DE VEHICULO. LEASING ANTERIOR NO INSCRITO.

No es obstáculo para anotar el embargo de un vehículo la existencia de un leasing anterior, cuando éste no consta inscrito en el Registro de Ventas a Plazos de Bienes Muebles, aunque aparezca en el Registro Administrativo de la Dirección General de Tráfico, pues este último se inhibe totalmente de cuestiones civiles o relacionadas con la propiedad de los vehículos.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

POR MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA Y
MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

HIPOTECA. FLOTANTE: NO CABE ENCUBRIRLA BAJO LA FIGURA DE UNA HIPOTECA DE CUENTA CORRIENTE LIQUIDATORIA.—LA HIPOTECA NO PUEDE DAR COBERTURA GENERICA A CUALQUIER CREDITO QUE

OSTENTE O PUEDA OSTENTAR EN EL FUTURO EL ACREEDOR CONTRA EL CONSTITUYENTE, NI AUN CUANDO SE PRODUZCA O PREVEA LA REUNION —MERAMENTE CONTABLE— DE LOS SALDOS RESULTANTES.

LA HIPOTECA EN GARANTIA DEL SALDO DE UNA CUENTA BANCARIA, COMO OBLIGACION AUTONOMA, SOLO PUEDE SER VALIDA CUANDO RESULTA DE LA APERTURA DE CREDITO O DEL ALCANCE NOVATORIO QUE LAS PARTES DEN A LA ANOTACION EN CUENTA DEL SALDO DE OBLIGACIONES ENTRE ELLOS EXISTENTES. SIN NUEVO CREDITO Y SIN NOVACION EXTINTIVA, SOLO EXISTIRA UNA HIPOTECA FLOTANTE QUE OTORGA AL ACREEDOR LA FACULTAD DE DECIDIR LAS OBLIGACIONES (QUE, POR CIERTO, QUEDAN AHORA TODAVIA INDETERMINADAS) QUE HAYAN DE INTEGRAR LAS PARTIDAS DE LA CUENTA PREVISTA. (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE JULIO DE 20011. BOE DE 21 DE AGOSTO DE 2001).

RESOLUCION de 10 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Periel García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid, número 26, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir una hipoteca de máximo en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Periel García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid, número 26, doña María Purificación García Herguedas, a inscribir una hipoteca de máximo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 19 de noviembre de 1996, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don José Periel García, el Banco Popular Español y la sociedad «P.M., Sociedad Limitada» y don Luis Miguel y doña Carolina P. Z., exponen que el «Banco Popular Español, Sociedad Anónima», viene realizando operaciones mercantiles con la sociedad citada (línea de descuento por un límite de diez millones de pesetas y línea de descuento por un límite de veinte millones de pesetas), y con el fin de garantizarlas y las futuras señaladas en el apartado 2 de la cláusula primera, don Luis Miguel y doña Carolina P. Z..., constituyen hipoteca de máximo en garantía del saldo de una «cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria número... por un límite máximo de veinticinco millones de pesetas en la que únicamente podrán ser cargadas las partidas que se expresan en el Fundamento de Derecho 1.

II. Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 26, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada la precedente escritura, junto con otra de subsanación y aclaración, autorizada por el mismo Notario, el 27 de noviembre de 1997, por la que y «como superposición de garantía» se constituye «hipoteca de máximo», en garantía del saldo de una llamada «Cuenta con finalidad liquidatoria número..., en la que se asentarán los saldos de dos líneas de descuento y de una cuenta corriente número..., se deniega su inscripción por lo siguiente: 1. La obligación de pagar el saldo de la cuenta de finalidad liquidatoria que se crea en la escritura carece de existencia en derecho, por falta de obligación, objeto y causa (arts. 1.088 y 1.261 del Código Civil). En el Derecho no existe la figura de la cuenta con finalidad liquidatoria de obligaciones, ya que la liquidación es un momento de la obligación, previo a su cumplimiento. La liquidación de la obligación no

puede desligarse ni abstraerse del contrato que la origina. En los mismos términos se pronuncia, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de octubre de 1991. 2. La figura de la «cuenta con finalidad liquidatoria» que se «crea en la escritura» es objetiva y causalmente ajena al contrato de cuenta corriente, a que se refiere el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, pues la finalidad de la cuenta corriente de crédito no es liquidatoria, sino que consiste en el régimen jurídico de cuenta corriente que supone: La suspensión de la exigibilidad de las obligaciones hasta la fecha de la liquidación de la cuenta, la confusión en la cuenta y la novación extintiva de las obligaciones al formarse el saldo, una vez liquidada la cuenta en la fecha establecida. En la propia escritura (apartado III) se dice que la hipoteca es de superposición de garantía, lo que excluye el efecto de novación de la cuenta corriente. Tampoco se consigna el plazo de liquidación que tiene que existir en toda cuenta corriente de crédito. 3. De la escritura resulta que la llamada «cuenta de finalidad liquidatoria» es un puro expediente operativo por el que el acreedor procede a liquidar unilateralmente obligaciones y a generar a su favor intereses remuneratorios y de demora, todo ello referido a operaciones que no se definen ni determinan. Lo que no cabe en Derecho, ya que: *a)* Las obligaciones derivadas de los contratos han de cumplirse a tenor de los mismos y en la escritura no están definidos los términos de los contratos. *b)* La existencia, validez y cumplimiento de las obligaciones no puede dejarse al arbitrio de una de las partes (art. 1.256 del Código Civil); y la liquidación de obligaciones derivada de un contrato no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, ni el acreedor puede fijar unilateralmente el monto de su crédito, pues iría en contra el principio de proscripción de la autotutela, siendo necesario el consentimiento de ambas partes o intervención judicial). *c)* El acreedor no puede generar a su favor intereses contra la otra parte, ni ordinarios ni de demora, por expediente de asentar importes en una cuenta operativa liquidatoria, cualquiera que sea su denominación, no obliga al deudor, porque la voluntad unilateral de una persona no es fuente de obligaciones para otra. *d)* El acreedor no puede resolver cada contrato por causas distintas del incumplimiento de las obligaciones consignadas en él. Así pues, no puede declarar vencido un crédito por impago de intereses de la llamada cuenta de liquidación que se crea en la escritura. 6. Por los principios de accesoriedad, publicidad y especialidad de las hipotecas, para constituir hipoteca es necesario que la obligación exista, que sea válida y que esté definida, de manera que pueda conocerse por el tercero en su concepto, naturaleza y posible importe, extremos que no concurren en este caso. Este defecto tiene carácter insubsanable y no prejuzga la posibilidad de constituir hipoteca en garantía del cumplimiento de obligaciones determinadas, o del saldo de cuentas corrientes de crédito constituidas conforme a Derecho. Contra la calificación de esta nota puede interponerse recurso en el plazo de cuatro meses, conforme a la Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecario. Previa manifestación del defecto, se extiende esta nota a petición del presentante, en Madrid, a 20 de abril de 1998. La Registradora. Firma ilegible».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que la Registradora parte del error de confundir el contrato de apertura de crédito en cuenta con el contrato de cuenta corriente entre comerciantes. En éste, según la doctrina, se da una recíproca concesión de crédito con novación de las relaciones incluidas como asientos en la cuenta; mientras que en la apertura de crédito, éste lo concede

únicamente el Banco y se produce la compensación automática de las partidas de cargo y abono y el acreditado debe el saldo final resultante de las operaciones crediticias pactadas que para que puedan ser garantizadas con hipoteca, deben reunir los requisitos de ser determinadas, homogéneas en cuanto pueden ser integradas en un solo contrato y con plazo final y entidad cuantitativa máximos comunes. Que las partes pueden elegir libremente cualquiera de las formas contractuales y la hipoteca será perfectamente inscribible en cuanto se cumplan los requisitos exigidos por la Ley y la Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado. El efecto extintivo de la obligación pagada o cargada por medios de la compensación, se reconoce expresamente en la estipulación 2.^a de la escritura. II. Que es indudable el cumplimiento de los requisitos legales en lo que se refiere a la accesoriedad de la hipoteca, pues en una relación única de crédito entre dos partes, el saldo final es el que garantiza la hipoteca de máximo con la misma perfecta accesoriedad que pueda tener un préstamo hipotecario ordinario con ingreso en cuenta con soltero. Que es bueno traer a colación la Resolución de 23 de diciembre de 1987. III. Que en lo que se refiere al principio de especialidad que las Resoluciones que han denegado la inscripción de máximo en garantía de operaciones bancarias lo han hecho por indeterminación de las operaciones garantizadas (Resolución de 23 de diciembre de 1987); por englobarse obligaciones presentes y futuras (Resolución de 3 de octubre de 1991); por garantizarse avales futuros de forma indeterminada (Resolución de 17 de enero de 1994); y por garantizar la hipoteca indiscriminadamente, cuantas obligaciones contrajera el deudor con el Banco dentro del término de cinco años «en operaciones regulares del negocio bancario». Que como se desprende de la doctrina contenida en las Resoluciones, la hipoteca sólo puede garantizar saldos de operaciones: derivados de un contrato de apertura de crédito con obligaciones recíprocas; relativos a relaciones jurídicas de presente; y las operaciones deben concretarse en cuanto a su naturaleza, cuantía, límite temporal y a ser posible identificación individual o genérica de los terceros a que han de afectar. Que la escritura, una vez subsanada, cumple perfectamente con cuantos requisitos de fondo y de forma exigen la legislación hipotecaria y mercantil y no existe ninguna razón válida que impide su inscripción. Que en cuanto a las manifestaciones de la nota del apartado 3.b) y c), basta en cuanto a la primera remitirse al artículo 1.435 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y en cuanto a la segunda al artículo 1.755 del Código Civil y 314 y 315 del Código de Comercio.

IV. La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. De la legitimación y los interesados: 1. Que el objeto de este recurso se refiere a una hipoteca de máximo constituida por dos hipotecantes no deudores a favor de un Banco. 2. Que el recurso no lo interpone el Banco interesado sino el Notario autorizante. 3. La escritura se ha realizado sobre minuta suministrada por el propio Banco y si se inscribiera, se perjudicaría de modo grave los derechos y el crédito del hipotecante no deudor, dejándole indefenso. 4. En este caso no puede suponerse que el Notario opera sobre la base del previo consentimiento implícito de todos los interesados. Que no parece que la concesión de legitimación al Notario autorizante de una escritura para interponer recurso contra la calificación del Registrador esté hecha para casos como éste. II. Sobre el fondo del asunto. Que la llamada «cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria» no ha existido nunca y aparece apenas dos o tres años, en escrituras de hipoteca en garantía global de obligaciones diversas en lugar

de la escritura de hipoteca en garantía del saldo de la cuenta derivada de operaciones diversas que la Dirección General de los Registros y del Notariado declaró no inscribible. Que esta figura no pertenece a los contratos de crédito sino a las hipotecas de máximo o de seguridad de relaciones preexistentes, si bien se presentan formalmente como de crédito porque pretende la ejecución de la hipoteca por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria. De ahí que conviene examinar: 1. La distinción entre los contratos de crédito y las llamadas «operaciones de crédito» sobre obligaciones preexistentes. Que lo que los Bancos llaman operaciones crediticias constituye un cajón de sastre muy amplio, y hay algunas que están fuera del derecho, que jurídicamente no existen. Que dentro de los contratos de crédito se puede distinguir el préstamo. Que según se pacte o no la cuenta corriente, cabe distinguir en los contratos de concesión de crédito unilateral de los bancos a sus clientes entre el crédito simple y el crédito en cuenta corriente. Que la distinción entre crédito y cuenta corriente de crédito es muy antigua. Que, sin embargo, en la operativa comercial bancaria y en su beneficio, los acreedores han desarrollado artificios al margen del derecho, a los que también llaman operaciones de crédito, pero que jurídicamente no existen ni corresponden a operaciones de crédito, sino a operaciones de garantía para cubrir diversas relaciones preexistentes que pretenden garantizar en conjunto con una hipoteca global en la que se confunden todas ellas. En estos casos hay contrato de crédito propiamente dicho. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado separa: A. Las operaciones de crédito verdaderas. B. Las llamadas «operaciones de crédito que no son tales, sino operaciones de garantía para cubrir múltiples obligaciones previas que se pretenden garantizar en conjunto con hipoteca global, de modo que ésta cubra las obligaciones distintas procedentes de diversos títulos, previa reunión de las mismas en cuenta o similar. Que los artificios para esas reuniones contables que pretenden hacerse pasar como operación crediticia a garantizar como tal con hipoteca son básicamente: a) Los reconocimientos de deudas preexistentes, sin efectos novatorios, creando una macrodeuda artificial (Resolución de junio de 1998); b) La creación de una cuenta operativa en la que cargar obligaciones diversas que el acreedor tenga o pueda tener derivadas de otros contratos (Resoluciones de 26 de noviembre de 1990, 7 y 17 de enero de 1994 y 11 de enero y 11 de febrero de 1995); c) La nueva figura de cuenta especial de crédito de finalidad liquidatoria. 2. Modelos de condiciones generales de operaciones crediticias propias (crédito) e impropias. Que la actividad bancaria continuada destinada a operar en masa ha elaborado modelos para el contrato de concesión de crédito en cuenta corriente y también modelos para las referidas operaciones de artificio destinadas a obtener hipotecas flotantes. 3. Distinción entre el contrato de concesión de crédito verdadero y las operaciones para constituir hipotecas flotantes. El contrato de concesión de crédito es un contrato verdadero, una realidad jurídica propia y por eso es igual, haya o no haya garantía hipotecaria, porque el contrato casualmente existe y tiene su consentimiento y causa propias. Sin embargo, en las operaciones en que se busca constituir una hipoteca flotante para cubrir diversas deudas preexistentes derivadas de distintos contratos, no hay crédito, sino débitos garantizados de otros contratos. No hay contrato de crédito sino una cuenta aparente para hacer operante una cuenta flotante. 4. Razón de principio de cada obligación, su garantía hipotecaria. Que el principio de correspondencia obligación e hipoteca es imperativo causal y de la accesoriidad de la hipoteca inderogable, y si bien en algunos casos cabe constituir formalmente una sola hipoteca que

comprenda en su asiento la garantía de varias obligaciones, es preciso que éstas no se confundan. Que el principio de correspondencia de la finca e hipoteca es de fondo. Que por el principio de casualidad, extinguida una obligación, se extingue la hipoteca y no cabe usar la cobertura para otra, sino que hay que cancelarla. Que tal necesidad es causal y también corresponde al límite de orden público la conservación del valor del crédito real para todos, como pone de manifiesto la necesidad de distribuir la responsabilidad hipotecaria cuando se hipotecan varias fincas en garantía de un solo crédito y en este caso el principio causal no se conculca. 5. Distinta naturaleza y finalidad del saldo en el contrato de crédito en cuenta corriente y en el creado como soporte de las hipotecas de máximo. Que la ejecución por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria del saldo de la cuenta corriente de crédito de que dispone el acreditado, en su provecho y a su decisión es jurídicamente correcta, pues el saldo es una suma de partidas, de cantidades dispuestas, en las que no existe problema jurídico ninguno, pues proceden del contrato causal originario de crédito que se califica e inscribe. Que, por el contrario, en la cuenta especial de crédito de finalidad liquidatoria no hay disposición de crédito, sino traslado de unas obligaciones previas que tienen su título a una cuenta en la que se hace un saldo garantizado con hipoteca y ese traslado lo hace el Banco interesado y que el cargo en cuenta produce la novación del débito. El saldo no está constituido por partidas, sino por obligaciones previas trasladadas, que no pueden presumirse que existan, ni que son válidas, ni que deban ni que sean exigibles. Pretender que puedan ejecutarse sobre el bien hipotecado en un procedimiento del artículo 153, donde sólo cabe alegar error o falsedad es permitir cobrar las obligaciones trasladadas sin posibilidad de excepcionar sobre las mismas. Que del examen de la escritura calificada se presume que la causa del contrato de crédito tiene que ser crediticia. No cabe crédito con finalidad liquidatoria con facultades irrevocables de cargo al Banco. La liquidación no tiene naturaleza sustantiva, sino que se refiere a una obligación que por el tenor de la escritura son las obligaciones previas reseñadas, por lo que está fuera del contrato de crédito e invadiendo el título de los otros contratos. Que el crédito de «la cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria» de la escritura no es el de crédito de la cuenta corriente a cuyo saldo se refiere el artículo 153 de la Ley Hipotecaria y que invoca la propia escritura. Para que esta figura sea válida sería necesario que el cargo en cuenta sea libre decisión del acreditado, que éste sea el que tenga la facultad libérrima de cargar o no cargar y de cerrar la cuenta sin cargar nada y cancelar la hipoteca. Que la calificación se produce sobre los intereses originados por cargos realizados unilateralmente por el Banco, que no se producen en la cuenta de crédito auténtica. Que en el supuesto de vencimiento anticipado se está ante lo mismo y con el mismo vicio de origen, la potestad del acreedor en la disponibilidad y la ambigüedad en los términos. Que en los supuestos de intervención judicial se observa que pese a que la figura de la escritura no es una cuenta de crédito común, pretende utilizar contra los bienes hipotecados el procedimiento para la ejecución del saldo de la cuenta de crédito verdadera, dejando indefenso al deudor. Que en lo referente a la cláusula de constitución de la hipoteca, la garantía hipotecaria se hace en base a una determinación doble: primero que sea partida del saldo de la cuenta de crédito con finalidad liquidatoria y segundo que corresponda a las operaciones reseñadas. Que esto significa la necesidad de cubrir las partidas del saldo y la necesidad de demostrar que las partidas y los importes que se reclaman

contra la finca, por la hipoteca del hipotecante no deudor, corresponden a esas tres concretas operaciones. El tema es la reseña de estas operaciones que se da en la escritura no permite su identificación, ni identificar su contenido, ni siquiera se sabe que existan, pues no se aporta nada sobre ellas. Que la garantía hipotecaria de un tercero es una modalidad de fianza y más aún, en las hipotecas de máximo y seguridad de obligaciones existentes en las que el tercero afianza con un bien, un resultado de una relación. Ahora bien, el fiador tiene una serie de derechos frente al acreedor, entre ellos el de ser subrogado, de modo que si el acreedor no puede subrogar en el crédito al fiador, éste no está obligado a pagar. Que no hay coherencia entre el escrito del recurrente y la nota de calificación. Todos los extremos de la nota están sin impugnar.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota de la Registradora fundándose en que los términos de la escritura de 19 de noviembre de 1996, y de la complementaria de subsanación, de 27 de noviembre de 1997, ponen de manifiesto la certeza de los defectos señalados por el Registrador en su calificación.

VI. El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: I. Que el núcleo del recurso estriba en determinar si la apertura de crédito, contemplada en la escritura calificada, tal como queda configurada tras la subsanación, es un contrato único que permite el aseguramiento del saldo resultante mediante hipoteca de máximo o bien pese a todas las cautelas establecidas en aras de respeto del principio de accesoriedad y especialidad, son necesarias tres hipotecas distintas. II. Que en la escritura se especifica claramente que en la cuenta liquidatoria sólo se podrán cargar y abonar los saldos resultantes de las específicas operaciones, para nada se citan relaciones distintas de las recogidas. III. Que se defiende que el contrato de apertura de crédito genera una obligación, final de pago del saldo no reintegrado y que puede revestir diversas prestaciones a cargo del Banco, lo importante es la unicidad del título contractual que no se disgrega en contratos u obligaciones distintas. IV. Que hay que destacar toda la jurisprudencia de la Dirección General que se cita en el escrito del recurso gubernativo y en especial la Resolución de 24 de julio de 1998.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.088, 1.261, 1.256 y 1.857 del Código Civil; 9, 12, 104, 142 y 217 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987 y 3 de octubre de 1991.

1. En el presente recurso se pretende la constitución de hipoteca en garantía del saldo de una «cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria número...», por un límite máximo de veinticinco millones de pesetas en la que únicamente podrán ser cargadas las siguientes partidas: Los saldos que resulten a sus vencimientos de (dos líneas de descuento, por importes, respectivamente, de diez y veinte millones de pesetas), los posibles descubiertos de una cuenta corriente abierta en el Banco (favorecido por la hipoteca a constituir), los saldos que resulten de cualquiera de las operaciones que a continuación se indican, vencidas y no reclamadas judicialmente por el Banco, y para cuyo adeudo en la cuenta especial queda expresa e irrevocablemente facultado aquél: Pólizas de Crédito o de Préstamo, Pólizas de contrato Mercantil de Arrendamiento Financiero (Leasing) de que sean titulares los acreditados o prestatarios, uno cualquiera o ambos, y las renovaciones de las mismas que libremente se pacten dentro del plazo de vigencia de esta hipoteca; descubier-

tos en cuenta corriente de uno cualquiera de los garantizados o de ambos, lo sean en forma individual, conjunta o indistinta entre ellos o con cualesquiera otras personas; los importes de efectos impagados, con sus intereses, comisiones y gastos, previamente descontados a su cedente, cualquiera que sea éste de los garantizados con esta hipoteca; las cantidades que el Banco viniera obligado a satisfacer como consecuencia de avales y fianzas prestados por cuenta de ambos o uno cualquiera de los aquí garantizados; así como las cantidades que el Banco pudiera pagar en razón de contribuciones, tributos, exacciones de cualquier clase que afecten directamente a los bienes hipotecados, o las primas de seguros concertados en relación con los mismos o con la actividad que en ellos se desarrolle, pagos por cuotas y gastos de la comunidad de propietarios si los hubiere, créditos salariales, así como cualquier otro que el Banco haya de satisfacer por razón de la conservación y efectividad de la garantía que ahora se constituye, honorarios de Notario y Registrador derivados de esta escritura, hasta que una primera copia de la misma, librada para el Banco acreedor, quede inscrita en el Registro de la Propiedad».

2. El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos: «1. La obligación de pagar el saldo de la cuenta de finalidad liquidatoria que se crea en la escritura carece de existencia en derecho por falta de obligación, objeto y causa (arts. 1.088 y 1.261 del Código Civil). En el Derecho no existe la figura de la cuenta con finalidad liquidatoria de obligaciones, ya que la liquidación es un momento de la obligación, previo a su cumplimiento. La liquidación de la obligación no puede desligarse ni abstraerse del contrato que la origina. En los mismos términos se pronuncia, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de octubre de 1991. 2. La figura de la “cuenta con finalidad liquidatoria” que se “crea en la escritura” es objetiva y causalmente ajena al contrato de cuenta corriente a que se refiere el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, pues la finalidad de la cuenta corriente de crédito no es liquidatoria, sino que consiste en el régimen jurídico de cuenta corriente que supone: la suspensión de la exigibilidad de las obligaciones hasta la fecha de la liquidación de la cuenta, la confusión en la cuenta y la novación extintiva de las obligaciones, al formarse el saldo, una vez liquidada la cuenta en la fecha establecida. En la propia escritura (apartado III) se dice que la hipoteca es de superposición de garantía, lo que excluye el efecto de novación de la cuenta corriente. Tampoco se consigna el plazo de liquidación que tiene que existir en toda cuenta corriente de crédito. 3. De la escritura resulta que la llamada “cuenta de finalidad liquidatoria” es un puro expediente operativo por el que el acreedor procede a liquidar unilateralmente obligaciones y a generar a su favor intereses remuneratorios y de demora, todo ello referido a operaciones que no se definen ni determinan. Lo que no cabe en Derecho ya que: a) Las obligaciones derivadas de los contratos han de cumplirse a tenor de los mismos y en la escritura no están definidos los términos de los contratos. b) La existencia, validez y cumplimiento de las obligaciones no pueden dejarse al arbitrio de una de las partes (art. 1.256 del Código Civil); y la liquidación de obligaciones derivada de un contrato no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, ni el acreedor puede fijar unilateralmente el monto de su crédito, pues iría en contra del principio de proscripción de la autotutela, siendo necesario el consentimiento de ambas partes o intervención judicial). c) El acreedor no puede generar a su favor intereses contra la otra parte, ni ordinarios ni de demora, por expediente de asentar importes en una cuenta operativa liquidatoria, cualquiera que sea su denominación, no

obliga al deudor, porque la voluntad unilateral de una persona no es fuente de obligaciones para otra. *d)* El acreedor no puede resolver cada contrato por causas distintas del incumplimiento de las obligaciones consignadas en él. Así pues, no puede declarar vencido un crédito por impago de intereses de la llamada cuenta de liquidación que se crea en la escritura. 6. Por los principios de accesoriedad, publicidad y especialidad de las hipotecas para constituir hipoteca es necesario que la obligación exista, que sea válida y que esté definida, de manera que pueda conocerse por el tercero en su concepto, naturaleza y posible importe, extremos que no concurren en este caso.

Este defecto tiene carácter insubsanable y no prejuzga la posibilidad de constituir hipoteca en garantía del cumplimiento de obligaciones determinadas o del saldo de cuentas corrientes de crédito constituidas conforme a Derecho».

3. Debe tenerse en cuenta la específica naturaleza de la hipoteca como derecho real de carácter accesorio que se constituye en garantía de una obligación determinada, a fin de asegurar al acreedor su cumplimiento (arts. 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil), y de ahí la exigencia de su adecuada identificación (vid. arts. 9 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). No se precisa, ciertamente, que la obligación a asegurar tenga ya existencia jurídica, puede constituirse también en garantía de una obligación futura (art. 142 de la Ley Hipotecaria), pero no por ello queda comprometida su accesoriedad y su esencial finalidad de garantía de un crédito específico, por cuanto también en esta hipótesis es preciso identificar, al tiempo de la constitución, la relación jurídica de la que derivara la obligación a asegurar, y solamente si se produce su efectivo nacimiento y autonomía exigibilidad, procederá el desenvolvimiento de la garantía hipotecaria. La hipoteca no puede configurarse, pues, como la afectación de todo o parte del valor en cambio del bien gravado a favor de un determinado sujeto que de este modo obtendría una cobertura genérica que podrá aplicar a cualesquiera créditos que ostente o pueda ostentar en el futuro contra el constituyente, dentro del límite cuantitativo de la afectación pretendida.

4. Por otra parte, es evidente que la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas, carece de virtualidad para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, éste representa únicamente la posición global acreedora o 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. Solamente cuando la cuenta bancaria aparece como instrumento contable de una relación contractual, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente, deviene exigible el saldo resultante de modo autónomo, con independencia de la causa concreta de los cargos o de los abonos efectuados en aquélla: tal exigibilidad se funda, entonces, en un convenio previo por el que o bien una de las partes concede crédito a la otra hasta cierto límite, de modo que al irse destinando aquél al pago de otras obligaciones del acreditado con el concedente, éstas se extinguen total o parcialmente, quedando únicamente el deber de restituir el importe dispuesto de ese nuevo crédito abierto o bien, ambas partes deciden que las recíprocas relaciones de crédito entre ellos pierda, al ser recogidas en la cuenta, su exigibilidad aislada, y sean sustituidas en el momento del cierre por la obligación nueva correspondiente al saldo resultante y a cargo de quien aparezca en la posición deficitaria.

5. En el caso debatido, y pese a su denominación como cuenta de crédito, es evidente que no hay concesión de nuevo crédito al particular del que puede disponer libremente; su saldo no refleja una obligación nueva, independiente de la que han sido cargadas en ella, y exigible por sí misma; no se prevé la novación extintiva de las obligaciones cargadas en la cuenta con pérdida de su exigibilidad aislada y su sustitución por el saldo definitivo, de modo que aquéllas conservan su autonomía y su propio régimen jurídico; ni siquiera puede el pretendido «acreditado» determinar qué obligaciones podrán cargarse en la cuenta, sino que parece ser que es al Banco al que compete tal decisión. Lo que se pretende es únicamente la obtención de una hipoteca «flotante», en la que si bien aparece fijado el máximo de responsabilidad, queda al arbitrio del Banco determinar si esta cifra ha de estar integrada por unas u otras de los créditos que ostente contra el hipotecante (créditos que además, no sólo no quedan identificados al tiempo del otorgamiento, sino que se incluyen algunos futuros cuyo nacimiento depende exclusivamente de la voluntad del Banco).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 10 de julio de 2001.—La Directora General, *Ana López-Monís Gallego*.

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

COMENTARIO

Presentada a su inscripción una escritura de hipoteca de máximo, el Registrador de la Propiedad rechaza dicha inscripción por entender que la obligación que se garantiza con la hipoteca, «cuenta con finalidad liquidatoria», no tiene existencia en derecho por falta de causa y objeto, no se corresponde con ninguna figura contractual prevista en nuestro ordenamiento, y no puede asimilarse, desde luego, a la obligación garantizada con hipoteca de máximo típica, que es la resultante de la liquidación de la cuenta corriente de crédito.

Creo que habría que analizar, en primer lugar, en qué consiste una cuenta corriente de crédito (o apertura de crédito en cuenta corriente), para ver si las obligaciones que se pretenden garantizar con hipoteca de máximo encajan en este tipo contractual; y en caso negativo, cuál es la naturaleza jurídica de esa «cuenta con finalidad liquidatoria», para ver si puede garantizarse o no con la pretendida hipoteca de máximo.

El contrato que se presenta a su inscripción se califica como de cuenta corriente de crédito. Este contrato, también llamado apertura de crédito en cuenta corriente, tiene unas características propias que resultan de aunar las características de los contratos en los que se basa, pero de los que, también, se diferencia claramente: que son precisamente el contrato de crédito y el de cuenta corriente (1).

(1) Véase sobre el contrato de crédito, con soporte contable en cuenta corriente: CACHÓN BLANCO, J. E., «El contrato bancario de apertura de crédito», en AA.VV., *Los contratos bancarios y parabancarios*, Ed. Lex Nova, Valladolid, 1998, pág. 544; BROSETA PONT, M., *Manual de Derecho Mercantil*, Ed. Tecnos, Madrid, 1994, pág. 538;

Como contrato de apertura de crédito que es, se trata de un contrato atípico, consensual y bilateral que tiene por objeto la disponibilidad de dinero por parte del acreditado en una cuantía determinada; y el acreditante, a su vez, puede cargar intereses y comisiones, y durante un período de tiempo, asimismo, determinado, al término del cual hay que hacer la correspondiente liquidación para conocer lo que realmente se debe a la entidad financiera que concedió el crédito, para reintegrar a la misma, exactamente, la misma cantidad que se le concedió.

Se diferencia del préstamo en que no es real, sino consensual; no se perfecciona por una entrega de dinero, sino por la disponibilidad de ese dinero, que pasa a constituirse en la esencia o núcleo del contrato de crédito. Y, además, es bilateral, a diferencia del contrato de préstamo, en el que sólo existe la obligación unilateral por parte del prestatario de devolver otro tanto.

Todo ello articulado a través de una cuenta corriente en la que se anotan las disposiciones realizadas, cargos y abonos, y con los mismos derechos y obligaciones que el contrato de cuenta corriente ofrece a sus titulares. De este modo, y si quiere garantizarse con hipoteca el saldo resultante de esta cuenta corriente crédito, es obvio que sólo podrá hacerse a través de una hipoteca de seguridad, y en concreto, por una hipoteca de máximo, estableciendo un tope de responsabilidad hipotecaria en garantía de esa obligación de cuantía desconocida (que será la que resulte del saldo deudor-acreedor de la cuenta corriente). Este tipo de hipoteca garantiza, entonces, una sola obligación, desconocida en su cuantía, y por tanto no perfectamente determinada, pero sí determinable en el momento de la posible ejecución a través del certificado de la entidad y el sistema de doble libreta que es obligado llevar (art. 153 LH). En una hipoteca de máximo, en general, aunque sean varias las operaciones que inicialmente se pretenden garantizar con esa hipoteca (por ejemplo, en un contrato de suministro o renta), es absolutamente indispensable que se concrete la relación jurídica básica entre los interesados, de la cual surjan las obligaciones garantizadas, y que éstas noven en una sola obligación resultante. Es necesario, entonces, que se produzca una refundición o novación de las distintas obligaciones generadas en esa cuenta corriente en una sola, que en su cuantía corresponderá al saldo resultante de la liquidación de esa cuenta corriente, y que entre esas obligaciones exista un nexo causal que las una. Por tanto, y en este caso, aunque al inicio existiera una pluralidad de obligaciones derivadas de ese crédito en cuenta corriente deberían convertirse (para poder garantizarse con hipoteca de máximo) en una sola obligación perfectamente determinable, con causa existente y válida que es el contrato de cuenta corriente de crédito antes descrito, caracterizado por esa posibilidad de disponer hasta cierto límite de dinero.

¿Es la cuenta liquidatoria de la que aquí se habla la obligación resultante de la liquidación de una cuenta corriente de crédito? En la escritura que se presenta se habla de cuenta corriente de crédito, pero ni se señala un plazo en el que se mantiene la disponibilidad (que es obligatorio), ni desde luego se ha producido una verdadera novación o refundición de las obligaciones existentes, por otra parte dispares y sin nexo causal que las una.

SÁNCHEZ DE MIGUEL, M.^a C., «Préstamos, anticipos bancarios», en AA.VV., *Contratos Bancarios*, Ed. Civitas, Madrid, 1992, pág. 184; LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil III-2*, Ed. Dykinson, Madrid, 2000, pág. 226; ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, t. VIII, Ed. Bosch, Barcelona, 1998, pág. 338.

En efecto, en la escritura que se presenta se trata de garantizar el saldo resultante de una liquidatoria correspondiente a una serie de obligaciones distintas: en concreto, será el saldo resultante de dos líneas de descuento; los posibles descubiertos de una cuenta corriente abierta en el banco, los saldos resultantes de las siguientes operaciones: pólizas de crédito o de préstamo, pólizas de contrato mercantil de arrendamiento financiero y sus renovaciones, descubiertos en cuenta corriente de uno cualquiera de los garantizados o de ambos, los importes de efectos impagados, con sus intereses, comisiones y gastos, las cantidades que el banco tuviera que satisfacer como consecuencia de avales y fianzas prestados por cuenta de ambos o uno cualquiera de los garantizados, cantidades que el banco tuviera que pagar en razón de contribuciones, tributos, exacciones de cualquier clase que afecten a los bienes hipotecados, o las primas de seguros si los hubiere, créditos salariales, así como cualquier otro que el Banco haya de satisfacer por razón de la conservación y efectividad de la garantía que ahora se constituye, y asimismo, los honorarios de Notario y Registrador.

Desde mi punto de vista, la pluralidad de operaciones y obligaciones que se tratan de garantizar con esta hipoteca no tienen un nexo causal que las una, una relación jurídica básica de cuenta corriente de crédito que englobe a todas y cada una de ellas, pues en ningún momento se hace referencia, en las mismas, a que sean disposiciones (o consecuencia de la disponibilidad) por importes determinados del límite del crédito concedido. Podría pensarse que se trata simplemente de una serie de obligaciones reflejadas en una cuenta corriente (a efectos puramente contables), la cual se convertiría en el único nexo causal de las mismas, y que es el saldo de la liquidación de esa cuenta corriente como instrumento contable lo que se garantiza con la hipoteca. Pero esto no es posible, pues desfigura la cuenta corriente de crédito, asimilándola a una cuenta corriente simple que, precisamente, se diferencia de la de crédito en que, en ésta, el acreditado siempre será el deudor que deba devolver la cantidad prestada, mientras en la cuenta corriente (simple), existe una doble posición acreedora-deudora por ambas partes (2), y es más bien esto último lo que se deduce de la propia escritura; amén de que no se ha fijado el plazo típico de la cuenta corriente de crédito para su devolución. Todo ello, me lleva a pensar que no se trata de una verdadera cuenta corriente de crédito, sino de otra figura distinta, porque considero que no existe esa conexión causal entre las obligaciones, y que no sería posible calificar como cuenta corriente de crédito, garantizada con hipoteca de máximo, normal.

Además, y por otra parte, no hay que olvidar que el objeto de la hipoteca de máximo en garantía de cuenta corriente de crédito es el saldo de la cuenta corriente, pero como una obligación única, resultado de la novación de las anteriores en una sola, consecuencia del propio contrato de cuenta corriente. En efecto, la doctrina y la jurisprudencia insisten, una y otra vez, en la necesidad de que se garantice una única obligación, lo que obliga, según PRETEL SERRANO (3), a que haya una sola concesión de crédito, o bien (en la cuenta corriente comercial) a que las distintas partidas pierdan su individualidad e

(2) En este sentido, véase LACRUZ BERDEJO, J. L., «Elementos de Derecho Civil III-2», *ob. cit.*, pág. 226, y ROCA SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., «Derecho Hipotecario», tomo VIII, *ob. cit.*, pág. 338.

(3) Véase PRETEL SERRANO, J. J., «La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito», en *RCDI*, núm. 661, septiembre- octubre 2000, págs. 2841-2842.

independencia, no bastando la simple reunión contable de las diversas operaciones para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva independiente por el saldo resultante (4). Además, esa obligación resultante, que es el objeto de la garantía hipotecaria, ha de ser existente y válida, lo que implica que la pluralidad de operaciones que, inicialmente se pretenden asegurar y que desembocarán en la nueva obligación, han de ser, asimismo, existentes y no valen, o son rechazables, las futuras que se constituyan *ex novo* por parte del acreedor o deudor (5), o absolutamente indeterminadas, que parece que es el caso de la presente Resolución (6), pues eso daría lugar a la indeterminación y no existencia actual de la obligación resultante que debe asegurarse con la hipoteca de máximo.

Si solamente ha de ser una única obligación la garantizada con hipoteca, esto implica que, existiendo una serie de operaciones u obligaciones que *a priori* se pretenden asegurar con la hipoteca de máximo, en algún momento, esta pluralidad de novaciones ha de concretarse en una sola, debe producirse una novación de las mismas de forma expresa, bien, porque se produce esa pérdida de individualidad de las mismas por la voluntad de los interesados en un momento

(4) En el mismo sentido, SALAZAR GARCÍA, J., «Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito», en *BCNR*, núm. 294, noviembre 1992, pág. 2570: «Las sucesivas disposiciones que directamente el deudor pueda realizar o las operaciones de todo orden que, ya por orden del propio deudor, ya estructural o automáticamente por haberse previsto así en la regulación contractual de la cuenta corriente de crédito sean adeudadas en la misma, desaparecen como tales; al menos en las relaciones acreedor-deudor dejan de tener autonomía propia por su inclusión en la cuenta, en la que, con efectos novatorios, no pasan de ser partidas contables a considerar para la determinación del saldo final, que será la obligación única asegurada. Esta idea de obligación única asegurada, sin relación alguna con las diferentes operaciones que hayan podido ser objeto de adeudo y desaparecidas por su inclusión en la cuenta corriente, resulta fundamental».

(5) En este sentido, PRETEL SERRANO, J. J., «La hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito», *ob. cit.*, pág. 2842, donde afirma que «son rechazables los supuestos en los que lo que se pretende garantizar son obligaciones futuras que queden constituidas *ex novo* por libre decisión individualizada de acreedor y deudor (Resolución de 11 de enero de 1995), o cuando dependa del acreedor el quedar o no vinculado en el futuro (Resolución de 27 de julio de 1999)»; GONZÁLEZ ROMÁN-MORA, R., «La hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito», en *BCNR*, núm. 68, 2001, págs. 231-234; sostiene este autor que las obligaciones que se garantizan con hipoteca en la cuenta corriente de crédito deben ser presentes y estar perfectamente determinadas, y añade que «no se puede pretender garantizar, con esta clase de hipotecas, obligaciones que se identifiquen con datos incompletos y junto a ellas otras que queden en total indeterminación en cuanto a su futura existencia. No se puede constituir una hipoteca en forma general e indeterminada, comprensiva de toda clase de obligaciones presentes y futuras».

En el mismo sentido, la Resolución de 22 de marzo de 1988, declara que «si bien en materia de hipotecas el principio de determinación de los derechos inscribibles se acoge con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito, siempre hay legalmente unas exigencias mínimas que no pueden ser eludidas, sin que pueda admitirse la constitución de hipoteca a favor de cualquier deuda futura».

(6) Sirva como ejemplo lo dispuesto en la propia escritura: «las cantidades que el Banco venga obligado a satisfacer como consecuencia de avales o fianzas prestados por cuenta de ambos o uno cualquiera de los aquí garantizados, así como las cantidades que el Banco pudiera pagar en razón de contribuciones, tributos, exacciones de cualquier clase...», y otros muchos.

determinado, o porque así se contempló, desde el inicio, en la propia escritura de constitución de hipoteca, donde se reflejó esa voluntad de las partes (7) (no se puede olvidar que, además, para que sea posible esa novación, las distintas operaciones o disposiciones realizadas han de tener su nexo causal en el contrato de cuenta corriente, como dijimos antes). Por lo tanto, mientras no exista novación de las distintas obligaciones en una sola, no puede existir hipoteca de máximo en garantía de cuenta corriente de crédito. Lo contrario llevaría a pensar en la posibilidad de una hipoteca de las denominadas flotantes; es decir, hipoteca en garantía de pluralidad de obligaciones sin conexión causal entre las mismas, que ha sido rechazada una y otra vez por la DGRN (8).

¿Ha existido novación o refundición de esa pluralidad de obligaciones aseguradas en una sola en este caso? Desde mi punto de vista, no. Porque no aparece reflejado en ningún caso la voluntad de las partes o el convenio por el que se decide esa novación; no hay novación expresa, ni siquiera parece que se pueda deducir. El hecho de que esas obligaciones aparezcan reflejadas en distintas anotaciones contables, y que como resultado de las operaciones contables se obtenga un saldo final, no implica que dicha liquidación, que da lugar al saldo, sea una verdadera novación, pues como dice BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA (9): «el saldo respecto del cual se concreta el derecho de crédito de una de

(7) En este sentido, la Resolución de 23 de diciembre de 1987 corrobora esta idea al declarar que «solamente cuando la cuenta corriente aparece como instrumento contable de una relación contractual, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente, deviene exigible el saldo resultante de modo autónomo, con independencia de la causa concreta de los cargos y de los abonos efectuados en aquélla; tal exigibilidad se funda, entonces, en un convenio previo por el que, o bien una de las partes concede crédito a la otra hasta cierto límite, de modo que al irse destinando aquél al pago de otras obligaciones del acreditado con el concedente, éstas se extinguen total o parcialmente, quedando únicamente el deber de restituir el importe dispuesto de ese nuevo crédito abierto, o bien ambas partes deciden que las recíprocas relaciones de crédito entre ellas, pierdan, al ser recogidas en la cuenta, su exigibilidad aislada y sean sustituidas en el momento del cierre por la obligación nueva correspondiente al saldo resultante y a cargo de quien aparezca en la posición deficitaria».

Y como lógica consecuencia de esto, la DGRN, recientemente, en la Resolución de 21 de junio de 2001, admite la inscripción de una hipoteca de máximo en garantía de cuenta corriente de crédito, por entender que se ha producido una efectiva novación o refundición de las obligaciones aseguradas en una nueva y distinta, coincidente con el saldo resultante, y esto porque «resulta inequívoca, en la escritura, la voluntad de las partes de novar todas las deudas a las que se hace referencia para que se conviertan en una nueva y única deuda solidaria a la vez que se acuerda el modo en que la misma va a ser amortizada, así como los intereses que entre tanto va a devengar, y para garantía de esta única nueva deuda, que se configura por voluntad de los otorgantes como solidaria respecto de todos los deudores, se constituye una hipoteca sobre varias fincas que son de su propiedad. No se trata pues, como afirma erróneamente el Registrador, de garantizar un saldo fruto de una mera reunión contable de varias deudas preexistentes, sino que se trata de una verdadera y propia novación extintiva de todas ellas, que pasan a convertirse en una sola, tal y como resulta evidente de las estipulaciones transcritas».

(8) Véase, entre muchas otras, las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 17 de enero de 1994, 6 de junio de 1998, 6 de junio de 1998, 24 de julio de 1998, 7 de junio de 1999, 27 de julio de 1999, 6 de noviembre de 1999, 27 de septiembre de 2000, 3 de noviembre de 2000.

(9) Véase, BELLOD FERNÁNDEZ DE PALENCIA, E., *Hipoteca en garantía de crédito abierto en cuenta corriente*, CER, Madrid, 2001, pág. 76.

las partes es el exceso de la cantidad concurrente, es decir, es la diferencia entre el Haber y el Debe de la cuenta corriente obtenida según la voluntad de las partes mediante compensación progresiva o global. Por lo que creo que al cierre no pueda producirse la novación salvo pacto expreso de las partes, porque este exceso o saldo no es incompatible con la antigua obligación, dado que es la misma menos una cantidad». Sin embargo, y separándose del criterio seguido en este comentario, esta autora, a continuación, y tras probar que no existe novación en estos casos, llega a la conclusión de que ésta (la novación) no es elemento esencial de los contratos de cuenta corriente.

La DGRN confirma la primera parte de esta tesis, estableciendo en su doctrina que la simple reunión contable de las operaciones realizadas en una cuenta corriente (que es lo que ocurre en este caso) no produce la novación necesaria para transformar las distintas obligaciones en una sola y única obligación resultante del contrato de cuenta corriente de crédito; baste ver, al respecto y a modo de ejemplo, las siguientes Resoluciones: 23 de diciembre de 1987; 11 de enero de 1995; 30 de marzo de 1998; 6 de junio de 1998; 24 de julio de 1998; 7 de junio de 1999; 27 de julio de 1999.

Si no existe una novación extintiva que haga nacer esa única obligación, quiere decir que persisten las anteriores obligaciones con existencia propia, e independiente sin nexo causal, lo que hace imposible la existencia de una sola hipoteca en garantía de todas ellas, pues se vulnerarían los principios de determinación registral y de accesoriedad hipotecaria. Solamente podrían inscribirse (para dar cumplimiento al viejo axioma 1 obligación = 1 hipoteca) como distintas hipotecas; tantas como obligaciones existan. Como eso no se hace, ha de rechazarse, como bien dice la DGRN, esa hipoteca flotante o sumidero en garantía de múltiples y variadas obligaciones, pues su existencia vulnera los principios más elementales hipotecarios, y hasta la fecha no ha sido admitida.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

HIPOTECA. SUBROGACION LEY 2/94. INAPLICABILIDAD A CREDITO EN CUENTA CORRIENTE.—LA LEY 2/94 DEBE APLICARSE A PRESTAMOS O A APERTURAS DE CREDITO UNA VEZ QUE SE CONVIERTAN EN DEUDA ORDINARIA. NO CABE, POR TANTO, SU APLICACION A CREDITOS EN CUENTA CORRIENTE SI, POR RAZON DE LAS ESTIPULACIONES PACTADAS O POR LA FALTA DE CONCURRENCIA DE LAS PARTES INTERESADAS (ACREEDORA Y DEUDORA), NO PUEDE ENTENDERSE PRODUCIDA AQUELLA CONVERSION. (RESOLUCIÓN DE 17 DE JULIO DE 2001. BOE DE 21 DE AGOSTO DE 2001.)

RESOLUCION de 17 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo, número 5, don José María Cadenaba Coya, a inscribir una subrogación de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la