

II. Resoluciones y sentencias

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

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

5. COMO RECONOCIÓ LA RESOLUCIÓN DE 26 DE OCTUBRE DE 1973, CABE ENCUADRAR EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE LETRAS DE CAMBIO, SI BIEN HA DE SER EXAMINADA CON CAUTELA, Y LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 154 DE LA LEY HIPOTECARIA DEBEN SUSTITUIRSE POR ANALOGÍA, POR LOS NECESARIOS PARA IDENTIFICAR LA HIPOTECA CON LAS CAMBIALES.

ES FACTIBLE TAMBIÉN QUE SE CONSTITUYA UNA SOLA HIPOTECA EN GARANTÍA DE UNA SERIE DE LETRAS CON VENCIMIENTOS SUCESIVOS A LA VISTA DEL ARTÍCULO 1.861 DEL CÓDIGO, AUNQUE PAREZCA RESULTAR OTRA COSA DE UNA INTERPRETACIÓN LITERALISTA DEL 1.876 DEL MISMO Y 104 DE LA LEY HIPOTECARIA.

TAMBIÉN CABE ESTABLECER LA DOBLE POSIBILIDAD DE LA EJECUCIÓN AISLADA Y PARCIAL POR IMPAGO DE UNA O VARIAS LETRAS, Y LA EJECUCIÓN TOTAL Y VENCIMIENTO DE LA HIPOTECA POR NO SER SATISFECHA CUALQUIERA DE ELLAS A SU VENCIMIENTO, SIEMPRE QUE EL EJECUTANTE SEA TENEDOR DE TODAS LAS RESTANTES DE VENCIMIENTO POSTERIOR Y LAS APORTE A LA DEMANDA EJECUTIVA.

Resolución de 31 de octubre de 1978 (B. O. del E. de 5 de diciembre).

Antecedentes de hecho.—Por escritura autorizada en Vigo por el Notario don Luis Solano Aza, el 26 de abril de 1976, don Antonio López Marcote, en representación de su esposa, doña Dolores Asorey Bustelo, constituyó hipoteca a favor de don Benigno Villameá Pato, sobre una finca rústica denominada «Tallo Redondo», situada en el lugar de Rial, parroquia de Conjo, municipio de Santiago de Compostela, propiedad de dicha señora; que la hipoteca se constituye, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, en garantía del cobro a sus vencimientos, de 27 letras de cambio libradas por don Benigno Villameá y aceptadas por don Antonio López Marcote, en representación de su esposa, con la misma fecha de la escritura, y que suman 1.512.000 pesetas que cubren el total importe de la obligación representada por las letras de cambio mencionadas, y la suma adicional de 320.000 pesetas para gastos y costas, en su caso, cuya cantidad global se distribuirá proporcionalmente al importe de cada letra que dé lugar a la ejecución y a los gastos, siendo el vencimiento de la primera letra el 30 de agosto del año en curso, y el de las demás, en igual día de los meses siguientes sucesivos; que en la cláusula 6.ª se establece:

«Vencimiento de la hipoteca:

a) Normal: A efectos de la acción hipotecaria, se señala como vencimiento el de las letras de cambio reseñadas y como domicilio de pago el del aceptante, pudiendo cada tenedor ejercitar la acción hipotecaria del artículo 155, 2.º, de la Ley Hipotecaria.

b) Vencimiento anticipado: El tenedor o tenedores de cualquiera de las cambiales reseñadas podrá ejercitar la acción hipotecaria antes de los expresados términos, por estipularse expresamente que quedará vencida la hipoteca en cualquiera de los casos siguientes:

A. Si las cambiales o cualquiera de ellas no fueran satisfechas a su vencimiento y protestadas por falta de pago, lo cual dará lugar al vencimiento anticipado de las demás, siempre y cuando el tenedor de todas las restantes cambiales, de vencimiento posterior a la que hubiese resultado impagada, fuera la misma persona física o jurídica.

B. Si la hipotecante no asegurase contra incendios o destrucción el inmueble hipotecado, y por un valor no inferior a la suma que garantiza.

C. Si la finca hipotecada sufriese en cualquier momento y por cualquier causa menoscabo o depreciación que llegara a alcanzar un 30 por 100 de los valores que se le atribuyen en esta escritura, según informe del Perito que designen los tenedores, y los deudores no aumentasen la garantía a satisfacción de los mismos en el término que éstos señalasen.

D. Si la hipotecante o cualquier adquirente de la finca hipotecada dejase de pagar puntualmente alguno de los impuestos que la graven o el seguro de incendios, en su caso, o incumpliere los deberes de conservación.

E. Por infringir la hipotecante cualquiera de las estipulaciones pactadas en la presente escritura. Serán inmediatamente exigibles las obligaciones, si sobre la finca resultase carga o gravamen no declarado en esta escritura, en cuyo caso se considerará también vencida la hipoteca.»

Presentada en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor

literal siguiente: «Denegada la inscripción de la hipoteca a que se refiere el precedente documento, por los defectos siguientes:

1. Porque por las fundamentales diferencias existentes entre las letras de cambio y los títulos endosables emitidos en serie a que se refiere el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, y por las formalidades exigidas por tal artículo para la emisión de dichos títulos, tal precepto resulta inaplicable a aquéllas.

2. Porque representando cada letra de cambio una obligación, por esencia autónoma, y siendo la hipoteca un derecho accesorio de una obligación principal, a cada una de éstas debe corresponder su accesoria, a menos que la Ley expresamente permita otra cosa.

3. Porque al establecerse en el contrato un vencimiento de la única hipoteca constituida en garantía del pago de 27 letras de cambio, para casos distintos del vencimiento de dichas letras, se produce una notable confusión o falta de claridad jurídica contraria a los principios que informan la legislación hipotecaria sobre inmuebles, y se vulneran preceptos sustantivos, tales como los artículos 1.876 del Código Civil, 104 de la Ley Hipotecaria y 452, 4.º; 455 y 488 del Código de Comercio. Tales defectos se consideran insubsanables.»

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que es inaceptable la afirmación contenida en la nota de que el artículo 154 de la Ley Hipotecaria no es aplicable a las letras de cambio, por las fundamentales diferencias entre ellas y los títulos endosables en serie; que algunos de los requisitos exigidos por dicho precepto, tales como consignación del número y valor de las obligaciones que se emitan, serie o series, fecha de emisión, plazo y forma de amortización, es evidente que no son de aplicación a las letras de cambio, ya que se refieren exclusivamente a los títulos al portador, y no a los endosables que jamás pueden emitirse en serie; que la doctrina, unánimemente, considera aplicable el citado artículo a la hipoteca en garantía de letras de cambio, y en el mismo sentido se pronuncia con toda claridad la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 26 de octubre de 1973; que el Notario recurrente ha autorizado en su vida profesional gran cantidad de escrituras de hipoteca en garantía de letras de cambio, que fueron inscritas sin ningún problema; que en cuanto al segundo defecto de la nota ha de defenderse el criterio contrario aplicado en la escritura de que el hecho de que la letra de cambio sea una obligación autónoma, no obliga a la constitución de una hipoteca independiente para cada letra, lo cual supondría que en vez de una escritura deberían haberse autorizado, en nuestro caso concreto, 27; que es perfectamente lícito que en un solo instrumento se hayan constituido 27 hipotecas que garantizan el pago de cada una de las 27 letras de cambio reseñadas, y ello, de conformidad con el artículo 1.861 del Código Civil que habla de «obligaciones» en plural y con la Resolución de 15 de febrero de 1926 que determina que las obligaciones garantizadas con hipoteca pueden tener por objeto las más variadas prestaciones; que no hay ningún precepto legal que exija que cada obligación deba ser garantizada con una hipoteca independiente y en instrumento independiente, lo cual es lógico, pues el criterio contrario supondría que en una hipoteca en garantía de un préstamo, único y normal, habría que constituir, además de la que

garantiza el principal, otra para los intereses, otra para los gastos y costas y así sucesivamente; que en cuanto al tercer defecto señalado en la nota cabe señalar que no es exacto que en la escritura denegada se señale un solo vencimiento de la hipoteca distinto al de las letras garantizadas, sino que al contrario, en su cláusula sexta se consigna en primer término el vencimiento normal, que es el de las letras reseñadas, y en la octava se añade que podrá procederse a la ejecución aislada o parcial de la hipoteca por razón de las letras que hayan ido a ejecución, subsistiendo la hipoteca respecto de las demás, todo ello de acuerdo con el artículo 155, 2.º, de la Ley Hipotecaria y 211 de su Reglamento; que, así pues, la hipoteca, aunque única, irá venciendo y sería parcialmente ejecutada según las fechas del vencimiento de cada letra; que el hecho de que la cláusula sexta prevea un posible vencimiento anticipado nos indica que la misma es una pura cláusula de estilo que figura con más o menos variantes en todas las hipotecas en las que se pacta una posibilidad de vencimiento anticipado por falta de pago de intereses, descubiertos en amortizaciones o contribuciones y así sucesivamente, todo lo cual es perfectamente lícito de conformidad con el artículo 1.255 del Código Civil; que no existe confusión alguna ni falta de claridad, puesto que cualquier tercero está en disposición de conocer, a través del Registro, todas las circunstancias y consecuencias de la hipoteca constituida.

El Registrador informó: Que la Ley Hipotecaria en su artículo 154 exige para la constitución de la hipoteca especial sobre bienes inmuebles en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, que dichos títulos habrán de ser talonarios, y el 207 de su Reglamento precisa que tendrán doble matriz, una de las cuales se depositará en el Registro; que al no ser las letras de cambio títulos talonarios no puede ser inscrita la constitución de una hipoteca especial inmobiliaria que las garantice; que tal es el criterio lógico sostenido por parte de la doctrina; que un conocido hipotecarista, aplicando un criterio analógico basado en el artículo 7.º de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, se muestra partidario de considerar las letras de cambio incluidas en la autorización concedida por el artículo 154, pero ha de aclararse que el citado artículo 7.º de la Ley de Hipoteca Mobiliaria no puede modificar el 154 de la Ley Hipotecaria, porque dichas leyes se refieren a garantías de distinto orden y de distintos efectos, pues mientras la hipoteca sobre inmuebles no impide la transmisión de los mismos ni la constitución de ulterior hipoteca sobre ellos, la hipoteca sobre bienes muebles impide su enajenación sin consentimiento del acreedor, y la nueva hipoteca sobre los mismos; que por ello, ha de entenderse que las letras de cambio, por no ser títulos talonarios, no podrán garantizarse con la especial hipoteca inmobiliaria, autorizada por el artículo 154 para los títulos-obligaciones talonarios; que este criterio tiene su razón de ser porque entre la letra de cambio—representativa de una obligación de pago abstracta, que omite toda referencia a la causa, permitiendo que sean englobadas en su importe el de obligación principal y el de sus intereses como ocurre normalmente cuando se trata de asegurar una operación de crédito—, y los títulos-obligaciones, representativos de préstamos retribuidos, emitidos con publicidad por un capital y tipo de interés determinados, utilizados para la realización de Empresas públicas o privadas de interés general, recogiendo los ahorros de pequeños prestamistas, a quienes trata de proteger el artículo 154 de la Ley Hipotecaria frente a la

potente Entidad emisora, existen fundamentales diferencias que no pueden ser borradas por la simple circunstancia de que una y otros sean transmisibles por endoso y así lo reconoce la Resolución de 10 de noviembre de 1925; que es cierto que por Resolución de 26 de octubre de 1973 se declaró inscribible una escritura de constitución de hipoteca en garantía de letras de cambio, al amparo del artículo 154 de la Ley Hipotecaria, apartándose del tradicional criterio de cautela y disfavor mantenido en Resoluciones anteriores, pero es posible que el problema planteado en aquella ocasión no coincidiera exactamente con el ahora planteado; que según los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria cada obligación debe ser asegurada con su correspondiente hipoteca, por lo que, fuera del caso especial a que se refiere el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, no puede constituirse una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones independientes, lo cual no obsta para que, en un solo contrato, y en garantía de varias obligaciones autónomas, puedan constituirse las correspondientes hipotecas simultáneas, cada una de ellas totalmente cancelables por pago, quedando las demás subsistentes, aun en caso de ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario; que de los términos en que aparece redactada la escritura que nos ocupa, parece claro que no se constituyen 27 hipotecas simultáneas, cada una en garantía del importe de cada letra y de sus gastos y costas, sino que se constituye una sola hipoteca como partiendo del supuesto de ser una sola la obligación asegurada, olvidando que cada letra representa una obligación autónoma; que constituida la hipoteca en garantía de las 27 letras de cambio, no es lícito establecer un vencimiento de la hipoteca para casos distintos del vencimiento de las letras; que los pactos de vencimiento anticipado, establecidos en la escritura, producen tal confusión que resulta subvertido el orden jurídico establecido en los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria al elevar la hipoteca a la categoría de obligación principal y reducir las obligaciones cambiarias a la de accesorias; y que la nota marginal del asiento de presentación, prorrogando su vigencia hasta la resolución del recurso, impide se produzca daño alguno irreparable al interesado.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y declarando además que las estipulaciones de la escritura controvertida infringen la doctrina de los artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.876 del Código Civil en cuanto ambos ordenan que cada obligación sea asegurada con la correspondiente hipoteca, de donde *a contrario sensu* se infiere que una única hipoteca no puede asegurar genéricamente una diversidad de obligaciones independientes, con la excepción admitida en el referido artículo 154 que es inaplicable al supuesto del recurso.

Interpuesta apelación por el Notario recurrente, la Dirección General acordó revocar el auto presidencial apelado y la nota del Registrador (1) en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—El primero de los defectos señalados en la nota de calificación plantea de nuevo una cuestión, que ya fue aborda-

(1) Vistos los artículos 1.876 del Código Civil; 444, 452, 4.º, 458 y 488 del Código de Comercio; 150, 154 y 155 de la Ley Hipotecaria y 247 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de este Centro de 10 de noviembre de 1925, 16 de junio de 1936, 25 y 26 de octubre de 1973.

da por la resolución de 26 de octubre de 1973. A saber: la de si, en base al artículo 154 de la Ley Hipotecaria, cabe encuadrar en la práctica de nuestro ordenamiento jurídico la hipoteca constituida en garantía de letras de cambio.

La expresada resolución, tras enumerar las peculiaridades que este tipo de hipotecas presenta debido a las características del crédito garantizado, por lo que habían de ser siempre examinadas con cautela, terminaba reconociendo lo conveniente que fuera facilitar su constitución en atención a las exigencias del tráfico mercantil, y que, siempre que no se produzca una infracción de las normas legales y resulten salvaguardados los principios hipotecarios, no debe haber obstáculo a la inscripción de una hipoteca que aparece reconocida en el ordenamiento legislativo, aunque lo haya sido de una manera incompleta e insuficiente.

Dicha resolución declaró igualmente que la exigencia del título-talonnario a que hace referencia el artículo 154 de la Ley Hipotecaria para la constitución de hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, es indudable que no se refiere al supuesto de las letras de cambio, dados los términos del artículo 444 del Código de Comercio, así como tampoco cabe el hacer constar los restantes requisitos de identificación, como la serie, amortización, etc., ya que la incompatibilidad entre ambos artículos es tan manifiesta que claramente indica que el 154 se refiere a los títulos al portador, y no ha podido comprender, dentro de su contexto, a las letras de cambio, pese a resultar mencionadas y, en consecuencia, lo que cabe hacer, por vía de analogía para suplir esta falta de regulación, es reseñar en la escritura de constitución los datos y circunstancias que vengan a individualizar e identificar las cambiales —lo que ha sucedido en el supuesto de este expediente—y, a su vez, en cada una de las letras de cambio expresar sucintamente los datos de constitución de la hipoteca, bajo la fe notarial, para que de esta manera la identificación sea completa y quede formalmente conectada con el Registro.

En cuanto al defecto segundo, si bien de los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria, y con una interpretación meramente literalista, podría pensarse que no puede constituirse una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones independientes o autónomas, no cabe duda que a la vista de otros preceptos legales, como el artículo 1.861 del propio Código Civil y de una interpretación lógica de la materia, tal posibilidad es factible, y sin ningún género de duda en el caso cuestionado, de acuerdo con el artículo 154 de la Ley Hipotecaria, lo que reconoce el propio Registrador en su informe, por lo que hay que estimar que tácitamente ha rectificado su calificación, desistiendo de este defecto.

En cuanto al tercer defecto, relativo a la existencia en el contrato de un vencimiento de la única hipoteca para casos distintos del vencimiento de cada una de las letras de cambio, habrá de examinarse la cláusula discutida, distinguiendo, tal como en la misma se hace, entre el vencimiento normal y el anormal.

En cuanto al primero de los supuestos—vencimiento normal—, no resulta de la lectura de la cláusula reseñada un vencimiento de la hipoteca distinto del que tienen las letras garantizadas, y cada tenedor podrá proceder, de acuerdo con el artículo 155, 2, de la Ley, a ejecutar aislada o parcialmente la hipoteca en base al impago—justificado con el

correspondiente protesto—de la letra o letras que sirvan de justificante a la ejecución, y con subsistencia de la hipoteca en cuanto a las restantes, según se deduce del artículo 211 del Reglamento.

En cuanto al segundo de los supuestos (y sin entrar—por no haber sido materia de recurso—en la cuestión de la posible antijuricidad de la cláusula discutida motivada por el vencimiento anticipado de la hipoteca a causa del impago de una cambial), el pacto controvertido de la escritura calificada y que es objeto de nota se encuentra amparado en el artículo 1.255 del Código Civil, que establece el principio de autonomía de la voluntad, y los posibles obstáculos que pudieran presentarse, dado lo establecido en el artículo 1.170, 3, del mismo cuerpo legal, quedando soslayados en la cláusula octava de la mencionada escritura al exigir, como condición inexcusable para el ejercicio de la acción, que se aporte en la demanda, además de los documentos exigibles en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, todas las cambiales cuyo cobro ha sido garantizado y son de vencimiento posterior a la que ha resultado impagada, por lo que ya no cabe que, a la vez que la ejecución hipotecaria, pueda tener lugar la de una cambial aislada, y desaparecen a su vez las objeciones que, derivadas de la aplicación del derecho cambiario, fueron puestas de manifiesto en la Resolución de 26 de octubre de 1973.

COMENTARIO.—La llamada hipoteca cambiaria es una figura jurídica difícil, como corresponde a su condición de frontera entre Derecho civil y mercantil. Es también plural, por las múltiples funciones jurídico-económicas que la letra de cambio puede cumplir. Por todo ello es frecuente que se la distinga mal de otras figuras que acampan también en la misma línea fronteriza entre el Derecho hipotecario y el mercantil y que resultan de garantizar con hipoteca las más variadas relaciones de negocios en las que juegan, de muy diverso modo, letras de cambio y operaciones de descuento.

En los últimos tiempos, la bibliografía sobre la hipoteca cambiaria es abundante, y la doctrina dominante es favorable a su admisión. No obstante, los problemas que plantea y las dificultades que ofrece su adaptación a la normativa vigente distan mucho de estar en vías de solución.

La Resolución de 31 de octubre de 1978 culmina un proceso de admisibilidad jurisprudencial de la hipoteca cambiaria y concede las máximas facilidades para la inclusión en ella de pactos que venían siendo imposibles o dudosos. Probablemente convenga mirar con cierta prevención el excederse en este camino de plena libertad de pacto en las escrituras de hipoteca cambiaria, pues se corre el peligro de desnaturalizarla.

El Registrador de Santiago enumera tres defectos, que vienen a ser tres escalonadas líneas de defensa frente a la solicitud de inscripción de la escritura que califica. El primero consiste en rechazar la hipoteca cambiaria en términos absolutos, aunque lo haga con el circunloquio de afirmar que el artículo 154 de la Ley resulta inaplicable a las letras de cambio, por las diferencias existentes entre éstas y los títulos endosables emitidos en serie. El segundo resulta de negar la posibilidad de una sola hipoteca en garantía de varias letras de cambio, negativa que claramente se hace en previsión del fracaso del primer defecto. Como tercera línea defensiva, el último defecto consiste en rechazar todos y cada uno de los casos de vencimiento anticipado de la hipoteca que se pactaban

en la escritura, a saber: si alguna de las cambiales fuera impagada y protestada a su vencimiento; si no se asegurase debidamente el inmueble hipotecado; en caso de menoscabo o depreciación del mismo de más del 30 por 100, según perito designado por tenedores; en el de impago de impuestos o de primas del seguro; si resultase sobre la finca carga o gravamen no declarado, o si el hipotecante incumpliera cualquiera de las obligaciones pactadas.

Veremos por separado cada uno de los defectos y, en su consecuencia, trataremos brevemente de los tres siguientes problemas de la hipoteca cambiaria: su admisibilidad en nuestro Derecho, la posibilidad de hipoteca única en garantía de varias letras de cambio y la inscribibilidad y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en esta figura de hipoteca.

a) *La admisión de la hipoteca cambiaria en nuestro Derecho.* Actualmente carece de interés plantearse esta cuestión, porque creo que ha triunfado plenamente la tesis positiva, pero también creo que esto sólo puede afirmarse siempre que mantengamos la hipoteca cambiaria dentro de unos determinados límites en cuanto a su concepto, contenido, requisitos y efectos. Rebasados estos límites, sobre los que no hay doctrina unánime, la hipoteca cambiaria debe continuar siendo rechazada.

Más adelante veremos la evolución de la doctrina de la Dirección General en este punto. No cabe aquí intentar siquiera hacer una síntesis de los autores que se oponen a la misma y sus argumentos muy atendibles, y los sucesivos esfuerzos de otros para tratar de buscarle un encaje en nuestro Derecho, forzando un tanto nuestros textos legales. Sólo intentaremos relativizar la cuestión de la admisibilidad mediante la demostración de su inutilidad en tanto que no delimitemos el concepto de la hipoteca cambiaria y la separemos de otras figuras próximas tan varias y frecuentes en el mundo de los negocios mercantiles, principalmente nacidas en torno a las operaciones bancarias, y últimamente como solución a situaciones con peligro de insolvencia en los que uno o varios acreedores, generalmente entidades bancarias, transigen con una espera a cambio de una acumulación de garantías, personales, hipotecarias y cambiarias.

Como no podía faltar, tratándose de comentario mío, vaya por delante la indicación de que la visión de otras legislaciones, el Derecho comparado, debe ser también aquí fuente de luz y elemento de clarificación de problemas. Precisamente una insuficiente comparación con el Derecho alemán ha dado pretextos a la corriente enemiga de la hipoteca cambiaria y, por el contrario, el estudio más o menos detenido del Código y de la doctrina italianos ha dado pie para la consagración de su figura y para la elaboración de las posibles soluciones para sus dificultades.

Nuestra doctrina sigue dócilmente a la extranjera en la búsqueda de un concepto estricto de la hipoteca cambiaria, y no hay autor que no destaque la necesidad de que la garantía verse directamente sobre la obligación cambiaria, sobre la letra misma y no sobre la relación causal subyacente. Pero luego, cuando se trata del contenido permisible a la escritura de constitución de hipoteca cambiaria, nos olvidamos en gran parte de ese requisito inicial y no extraemos de él todas sus consecuen-

cias, e incluso es frecuente criticar la solución del B.G.B., que relega la hipoteca cambiaria al campo de la hipoteca de seguridad (2). Como dice NUSSBAUM, para que exista hipoteca cambiaria no basta que un crédito se asegure simultáneamente mediante una letra de cambio y una hipoteca; la hipoteca regulada por el parágrafo 1.187 (necesariamente de seguridad, aunque erróneamente se la designase como de tráfico) se establece *directamente* en garantía de un crédito cambiario, y es distinta de la constituida en garantía de los créditos de la relación causal de una letra de cambio. NUSSBAUM atribuía la escasa utilización de la hipoteca cambiaria a que el crédito cambiario suele ser a corto plazo, al contrario que el crédito hipotecario, a que la hipoteca quede expuesta a los riesgos derivados del «rigor cambiario» y a no haberse regulado una forma práctica de registrar sobre la letra la existencia de la hipoteca. Por ello, lo frecuente es asegurar el crédito con letra de cambio y además con una hipoteca de tráfico, de manera que la hipoteca lo que viene a garantizar es el crédito o créditos que forman la relación causal de la letra de cambio. WOLFF estudia la razón de por qué no se admite la hipoteca de tráfico en garantía de títulos valores y la encuentra en el modo de transmitirse la hipoteca (acuerdo y entrega del título, endosado si es a la orden). Si se admitiese como hipoteca de cédula, se originarían confusiones entre la cédula y el título garantizado, principalmente si viniesen a parar a manos de distintas personas; pero aunque sólo se admitiesen hipotecas de Registro, aparecerían en pugna los principios de confianza en la apariencia del título y del Registro, por ejemplo, para el caso de extinción. Por ello hubo necesidad de abstenerse de extender la *publica fides* del Registro al crédito hipotecario (y esta abstención y no otra es la característica de la hipoteca de seguridad), y por ello el tercer poseedor de la finca puede oponer al tenedor *todas y sólo* las objeciones y excepciones que el emitente o aceptante puede alegar contra el tenedor del título (3).

Si en Alemania la hipoteca cambiaria *stricto sensu* carece de interés frente a la hipoteca en garantía de títulos emitidos en serie y a la orden (4) y frente a la hipoteca ordinaria superpuesta a una letra de cambio, en Italia, por el contrario, la doctrina se ha encariñado con la hipoteca cambiaria hasta el punto de que cuando los tratados generales estudian la hipoteca en garantía de títulos a la orden o al portador (artículos 2.831, 2.839, 2.844, 2.845 y 2.887 del Código), se vuelcan sin querer en la hipoteca en garantía de la cambial, y también llegan al mismo concepto estricto: el título constitutivo de la hipoteca debe atribuir la garantía al título valor, a la cambial como tal, y no a la relación subyacente (*sottostante*). Si la garantía se concede para esta relación subyacente, y ésta se garantiza después también por la cambial, la acción ejecutiva promovida en base a ésta no goza de la garantía hipotecaria. Si la garantía viene concedida por la cambial (verdadera hipoteca cambiaria), no queda garantizada la acción ejecutiva promovida en base

(2) Así, GONZÁLEZ LAGUNA critica la concepción de la hipoteca cambiaria como hipoteca de seguridad. No estoy conforme con esta crítica. La hipoteca cambiaria no es de seguridad en el sentido de la hipoteca de máximo, pero sí lo es en el sentido de la hipoteca en garantía de títulos al portador.

(3) ARTHUR NUSSBAUM: *Tratado de Derecho Hipotecario alemán*, Madrid, 1929, págs. 214 a 229.

MARTIN WOLFF (en ENNECCERUS): *Derecho de Cosas*, II, págs. 326, 331 y ss.

(4) En ocasiones se hacen emisiones de obligaciones a la orden con endoso en blanco para eludir los comerciantes las trabas administrativas de las emisiones de títulos al portador.

a la relación subyacente. Es cierto que la hipoteca puede ser extendida al débito cambiario y a la relación subyacente; pero esto ha de resultar de modo claro en la inscripción, y no cabe hablar aquí de una cuestión de interpretación. Lo que más discuten los italianos son las consecuencias de la nulidad de la cambial: si hay una conversión de la garantía hacia la relación subyacente y si hay una conversión de la letra en prueba de la relación subyacente (FERRI).

Repetimos que nuestros autores suelen partir de un concepto estricto de la hipoteca cambiaria, concepto facilitado por los esfuerzos de los mercantilistas para separar lo más meticulosamente posible lo causal y lo abstracto en la letra de cambio. En lo que no insisten demasiado es en extraer de este concepto estricto y de los innegables momentos abstractos de la cambial un acertado tratamiento de la hipoteca en garantía de varias letras con vencimientos sucesivos y de las cláusulas de vencimiento anticipado.

El escrito de recurso en relación con esta primera cuestión comienza rechazando por inaceptable la afirmación de que el artículo 154 de la Ley Hipotecaria no es aplicable a las letras de cambio, aunque reconozca que algunos de sus requisitos no pueden aplicarse a las mismas, y han de ser referidos exclusivamente a los títulos al portador, y no a los endosables, que jamás pueden emitirse en serie. Refuerza su tesis con la doctrina—que estima unánime—, con la Resolución de 26 de octubre de 1973 y con la práctica confirmada por experiencia propia. El Registrador, partiendo del argumento de que la letra de cambio, al no ser extendida en libro-talonario de doble matriz, no puede ser garantizada por hipoteca conforme al referido artículo, reconoce como lógica la doctrina (parte de la doctrina) que rechaza la hipoteca cambiaria, desvirtúa el argumento basado en el artículo 7 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, insiste en el argumento de que entre la cambial y los títulos-obligaciones emitidos para la realización de empresas públicas o privadas (recogiendo el ahorro de pequeños prestamistas a los que trata de proteger el art. 154) existen fundamentales diferencias que no pueden borrar la simple circunstancia de que una y otros sean transmisibles por endoso (5), y se apoya en la Resolución de 10 de noviembre de 1925 y en la posibilidad de que el problema planteado en la de 26 de octubre de 1973 no coincida exactamente con el ahora planteado.

La Dirección dedica a este primer defecto los tres primeros considerandos, en los que, remitiéndose a la doctrina ya consagrada por la Resolución de 26 de octubre de 1973—que consideró encuadrable, aunque con cautela, la hipoteca cambiaria en nuestro sistema—, hace una breve síntesis de los requisitos de la misma para que, por vía de sustitución de los establecidos en el artículo 154 por los necesarios para identificar la hipoteca con las letras, pueda estimarse amparada tal tipo de hipoteca en dicho precepto, y, en concreto, sustituyendo el de título-talonario por la reseña de las cambiales en la escritura y la expresión de los datos de constitución de la hipoteca en las letras para su conexión con el Registro.

(5) Es importante la discordancia entre el artículo 155 («títulos tanto nominativos como al portador») y el 156 de la Ley (y 257 del Reglamento) (títulos transmisibles por endoso y/o al portador), en relación con las antitéticas afirmaciones del Notario (los títulos endosables jamás pueden emitirse en serie) y el Registrador (los títulos-obligaciones hipotecables conforme a estos preceptos pueden ser transmisibles por endoso). Sin duda, la Ley Hipotecaria reformada se produjo con cierto descuido.

No podemos detenernos en los argumentos en pro y en contra de la admisión de la hipoteca cambiaria en nuestro Derecho, que han esgrimido, respectivamente, sus partidarios y sus detractores. La lista de los enemigos de la hipoteca cambiaria va desde don JERÓNIMO GONZÁLEZ hasta CAMY, y sus argumentos legales son de todos conocidos. Más numerosa es ya la lista de los partidarios de la misma (ROCA, SAPENA, CANO, GONZÁLEZ LAGUNA, etc.); pero insisto en que la discusión sobre su admisibilidad a nada conduce sin precisar antes lo que cada autor entiende por hipoteca cambiaria y sin entrar a fondo en su naturaleza, caracteres, requisitos, efectos y problemas fundamentales de la figura en cuestión.

En cambio, sí creemos conveniente, antes de seguir adelante, hacer un resumen de las resoluciones de la Dirección que han resuelto casos de hipotecas relacionadas de una manera u otra con letras de cambio, y especialmente de aquellas que han ocasionado el giro en 1973 en orden a la admisibilidad de la hipoteca cambiaria *stricto sensu*.

La *Resolución de 10 de noviembre de 1925* recayó sobre la calificación de una hipoteca otorgada por un librador, un librado-aceptante y un endosatario, todos personas físicas, de 11 letras por un valor total de pesetas 300.000 y constituida en el momento de ir a renovar. No se trataba de una hipoteca cambiaria clara, porque expresamente se constituía nominalmente a favor del endosatario sobre dos fincas del librador, aunque se decía que garantizaba el pago de las once letras y el de las que por renovación sucesiva se extendiesen, por un máximo de la expresada cifra y diez años; no se expresaba en ningún momento que se constituyese a favor de los sucesivos tenedores en su caso, aunque sí se facultaba al endosatario otorgante para hacer endosos y se decía que la cantidad total expresada se entiende hipotecariamente dividida en tantos créditos especiales e independientes como letras de cambio estén en circulación en cada momento. Imposible sintetizar los escritos e informes del Notario recurrente y del Registrador, pero, en síntesis, puede decirse que el primero no defendió la escritura como constitutiva de una hipoteca cambiaria, sino ordinaria, de máximo y a favor exclusivamente del endosatario otorgante y que el Registrador mantuvo que al garantizar las letras ha de ser cambiaria, pero al no estar constituida a favor de los sucesivos endostarios no es inscribible, por confusa y susceptible de ocasionar perjuicio a tercero, confusión que se agravaba por la introducción para la ejecución y la cancelación de unas certificaciones de determinados corredores de comercio que habrían de intervenir la negociación de las letras renovadas. La Dirección estima que hay, efectivamente, falta de claridad, por no saberse si es ordinaria de máximo o en garantía de títulos endosables y, por tanto, no está extendida la escritura con arreglo a las formalidades legales.

En la *Resolución de 28 de febrero de 1933*, el dueño de un establecimiento constituía hipoteca a favor de una sociedad proveedora de mercancías, de la que había solicitado un crédito hasta la suma de la hipoteca, de manera que al retirar las partidas de mercancías, éstas estarían representadas por letras de cambio, cada una de las cuales impagada y protestada daría lugar a la acción hipotecaria por la suma impagada, dándose al contrato de garantía duración indefinida, pero resoluble en todo momento por cualquiera de las partes, si bien el deudor no podría exigir la cancelación en tanto se encontrase pendiente de cumplimiento la

obligación contraída. Se denegó la inscripción, por lo indefinido del plazo tratándose de hipoteca en garantía de cuentas de crédito, por no fijarse la forma de acreditar el importe de la deuda, y por ser contrario al espíritu de la Ley ejecutar la hipoteca por el importe de cada operación, aunque esté representado por letra de cambio. Como vemos, el supuesto era híbrido de hipoteca cambiaria, en garantía de crédito simple y en garantía de cuenta corriente de crédito, y la Dirección la estimó inscribible, por estimar la hipoteca amparada en los artículos 142 y 143 de la Ley (hipoteca en garantía de obligación futura) y no comprendida en el artículo 153 de la misma, por lo que el plazo no es necesario ni se requiere determinar forma especial para acreditar el importe de la deuda en el procedimiento de ejecución.

La *Resolución de 16 de junio de 1936* derivó de una escritura de hipoteca constituida para responder—hasta determinada cifra de capital y otra de crédito supletorio—de la efectividad de todas las operaciones y obligaciones que dimanasen de letras de cambio en las que el hipotecante, el Banco Español de Crédito, y cualquier tercera persona figurasen como elementos personales de tales letras en sus más variadas posibilidades (6).

A pesar de que las letras de cambio parecían ser el único objeto de las cláusulas destinadas a fijar los créditos garantizados, resultaba claro que no se trataba de una hipoteca cambiaria en sentido estricto, sino de una de tantas hipotecas de máximo dedicadas a garantizar relaciones de negocios mercantiles (en este caso, bancarios-cambiaros). Los defectos de la nota que nos interesan (prescindiendo de varios obstáculos resultantes del Registro y de unas insuficiencias de poder) parten precisamente de la ambigüedad sobre si se trataba de una hipoteca en garantía de crédito simple (arts. 142 y 143 de la Ley) o en garantía de cuenta corriente de crédito. La Dirección sentó la siguiente doctrina: a) Conveniencia de facilitar las hipotecas en garantía de negocios mercantiles y operaciones de descuento, dándoles flexibilidad; b) Considerar la hipoteca del recurso como de máxima regida por el artículo 142 de la Ley (en garantía de obligaciones futuras), aunque el crédito se determine en su día por un saldo de la contabilidad del banco, ya que ello es consecuencia de la índole especial de las operaciones de descuento, lo que la aproxima a la hipoteca de cuentas corrientes de crédito, pero por las diferencias derivadas de la distinta naturaleza de las operaciones garantizadas, ha de estimarse inaplicable la limitación en cuanto al tiempo del artículo 153 de la Ley, y, en cambio, por las expresadas analogías, no hay inconveniente en admitir la forma de acreditar el saldo del mismo precepto, siendo admisible la certificación bancaria, por la eficacia probatoria de los libros de los comerciantes, por la seriedad y solvencia de estas entidades, porque en las pólizas de apertura de créditos con garantía de

(6) La hipoteca garantizaba la efectividad: a) De las operaciones que dimanen de cuantas letras se expidan por el hipotecante a cargo de tercera persona y a la orden de Banesto (acreedor hipotecario) o de otra persona que endose a este Banco. b) De las obligaciones que dimanen de cuantas letras se expidan por tercera persona a cargo del hipotecante a la orden de Banesto o de persona que endose al Banco. c) De las operaciones que dimanen de cuantas letras se expidan a la orden del hipotecante y éste endose al Banesto; y d) En general de las obligaciones que dimanen de cuantas letras sea tenedor el Banesto y el hipotecante figure como librador, librado, endosatario, avalista o en cualquier otro concepto.

valores se establece igual cláusula, no obstante su cuantía elevada y porque no se obstaculiza el ejercicio por el deudor de las acciones que le asistan para impugnar el saldo.

La *Resolución de 18 de enero de 1939* declaró no inscribible un auto de adjudicación en juicio ejecutivo instado por quien no era titular registral de la hipoteca, sino endosatario de un pagaré a la orden emitido por el deudor, a pesar de haber sido inscrito el pacto según el cual el deudor reconocería como cesionario del crédito a la persona en cuyo poder se halle dicho pagaré por medio de endoso hecho conforme al Código de Comercio. La duda estaba en si se trataba de una hipoteca ordinaria, a pesar de habersele adherido un pagaré endosable (en forma parecida a la hipoteca de cédula germánica), o si se trataba de una hipoteca en garantía de tal pagaré endosable (figura, pues, similar a la hipoteca cambiaria propia). Los considerandos más decisivos dicen: que por el principio del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no puede admitirse la adjudicación, como único postor, a favor del ejecutante no titular del derecho de hipoteca, aunque sí endosatario del referido pagaré, porque la hipoteca no garantizaba obligaciones transmisibles por endoso, sino que la inscripción estaba extendida a favor de persona determinada, sin las garantías del artículo 154 de la ley y sin que el título tuviese doble matriz; que el pacto de reconocer como cesionario al tenedor, al no incluirse en la cláusula de constitución de la hipoteca, quiere expresar que el deudor renuncia al derecho a la notificación del cambio de acreedor, y no que los tenedores del pagaré tengan la facultad de conservar la validez del crédito hipotecario; y que si se extendiese a los títulos endosables y al portador emitidos por particulares la excepción concedida a sociedades y comerciantes inscritos, se iría contra el crédito público y los intereses de la Hacienda (en el caso concreto existían posteriores anotaciones de embargo a favor de la Hacienda y del Ayuntamiento de Sevilla). Como vemos, es una Resolución manifiestamente contraria a la hipoteca cambiaria.

La *Resolución de 5 de febrero de 1945* trató de una hipoteca de máximo en garantía de un crédito en cuenta corriente de 48.800 pesetas, constituida a favor del Banco Hispano Americano por un plazo de tres años, crédito que se reflejaría en una cuenta corriente en la que se adeudarían las cantidades de las que responda el cuentacorrentista hipotecante, sus intereses, etc.; y las devoluciones de letras de cambio o efectos de giro que éste hubiese cedido o descontado al banco. El Registrador, además de un defecto subsanable de representación, señaló como insubsanables el de pretenderse acreditar el saldo de la cuenta para la ejecución por certificación del banco y el de pactar el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la ley.

Se recurrió sólo del defecto referente a la certificación bancaria, y la Dirección, no obstante el fallo del auto presidencial favorable a la nota, y a pesar de combatirse en un considerando en el que la ejecución, respecto de tercero, derive de las declaraciones formuladas por el apoderado de un banco, cualesquiera que sean su respetabilidad y solvencia, resolvió basándose en la Resolución de 16 de junio de 1936 y en el artículo 153 de la Ley de Reforma de 1944 en el sentido contrario a la

nota recurrida, por la normativa de derecho transitorio, máxime cuando la reforma de la ley en este punto parece ser interpretativa (7).

En 1973, la Dirección cambia totalmente su opinión sobre la hipoteca cambiaria *stricto sensu*. La *Resolución de 25 de octubre de 1973* no entró en el fondo, limitándose a revocar el auto presidencial, en el extremo de falta de personalidad del recurrente, estimando que no la tenía por no resultar legitimado con la aportación de las letras endosadas a su favor, sin ser suficiente un escrito alegando esto ni el que fuese presentante del título calificado. La nota contenía dos defectos insubsanables: 1.º Faltar el requisito del talonario con doble matriz del artículo 154 de la Ley Hipotecaria, y 2.º Insuficiencia del poder en que se basaba la hipoteca en cuanto a la mitad indivisa de las fincas hipotecadas. El recurrente, alegando el artículo 7.º de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, estima inaplicable aquel requisito a la hipoteca cambiaria y perfectamente sustituible por la clara determinación de los elementos del derecho real constituido (personales, reales y responsabilidad), y el Registrador alegó las Resoluciones de 10 de noviembre de 1925 y 18 de enero de 1939. El auto presidencial, aparte de ciertas consideraciones sobre la cuestión del poder, desestima expresamente las demás causas de denegación.

La *Resolución de 26 de octubre de 1973* consagra directamente el cambio de criterio. El Registrador comienza también con el defecto general de inadmisibilidad de la hipoteca cambiaria, se centra después en la falta de título-talonario de doble matriz que exige la ley, y, por último, rechaza las cláusulas de vencimiento anticipado y otras. La Dirección resuelve dispensando a la hipoteca cambiaria del talonario de doble matriz, sustituible por la suficiente identificación de las cambiales en la escritura y expresión de la hipoteca constituida en las letras, desautoriza los pactos de vencimiento anticipado y admite, en cambio, el pacto de ejecución por el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la ley.

Sus cuatro primeros considerandos se destinan a recoger la posición favorable a la hipoteca cambiaria con los más conocidos argumentos de sus defensores; el sexto permite la sustitución del requisito de los títulos-talonarios de doble matriz del artículo 154 de la ley (y 247 del Reglamento) por el de reseñar en la escritura los datos y circunstancias que individualicen las cambiales y expresar sucintamente en cada una de éstas los datos de constitución de la hipoteca bajo la fe notarial, para que la identificación sea completa y quede formalmente conectada con el Registro. Pero el que más nos interesa ahora es el considerando sép-

(7) La *Resolución de 27 de abril de 1945*, aunque se suele citar en ocasiones al tratar de la hipoteca cambiaria, se encuentra más lejos de ésta. Se trataba de una hipoteca de máximo constituida a favor de una Caja de Ahorros en garantía del reintegro de un crédito entregado al hipotecante, por tres años, prorrogables por otros dos períodos de tres años cada uno, liquidándose de común acuerdo los saldos a cuenta nueva resultantes de la facultad de hacer devoluciones parciales concedida al deudor y devolviendo los saldos en una o varias entregas en el cuarto año o dentro del año siguiente al vencimiento de las prórrogas, en su caso. El Registrador señala como defectos: la contradicción en cuanto a la duración que se dice de tres años, pero resulta ser de cuatro por dicha facultad de reintegro del saldo durante el cuarto, duración que vulneraría la Ley; y el no ser admisible la certificación de la Caja, sin conformidad ni intervención del deudor para determinar el saldo para la ejecución. Del primer defecto desistió luego. La Dirección confirma el Auto que revocó la nota en cuanto al segundo defecto, partiendo de la evolución legislativa de la hipoteca en garantía de cuentas corrientes y de la reforma legal de 1944, de la que resulta que los requisitos de notificación del saldo y extracto de la cuenta y la falta de alegación de error o falsedad dentro de ocho días no necesitan ser expresamente mencionados en la escritura, en la que bastará indicar la posibilidad de acreditar el saldo mediante certificación de la Entidad acreedora.

timo, referente a la cláusula de vencimiento anticipado, que considera no inscribible (si bien dejando a salvo la aplicación del art. 434, 2, del Reglamento), dado el carácter imperativo de las normas del Derecho cambiario, porque podría afectar a los derechos del tenedor acreedor hipotecario, al tener cada letra vida independiente de las restantes y pudiendo existir, si se endosan, distintos tenedores ignorantes de que por falta de pago de una letra de vencimiento anterior la hipoteca habría quedado vencida.

No nos extendemos más en el análisis de esta conocida Resolución. El comentario de F. CABALEIRO en esta revista (8), además de unas interesantes indicaciones históricas relativas a la laguna legal en materia de hipoteca cambiaria, indica cómo la Resolución nos deja en la duda de si tampoco son admisibles las otras causas de vencimiento anticipado que la escritura contenía, además de la de impago y protesto de alguna de las letras, y la resuelve en el sentido de que tampoco son admisibles partiendo de la tesis (acaso excesiva) de que es preciso entender constituidas tantas hipotecas como letras, por lo que habrá siempre una implícita distribución de la responsabilidad hipotecaria entre éstas. Las diversas hipotecas—dice—habrán de ejecutarse, en su caso, a medida que vayan ocurriendo los respectivos vencimientos (arts. 455 y 488 del Código de Comercio) acreditados mediante los oportunos protestos (arts. 502 y siguientes), sin que el impago o protesto de una letra pueda provocar el vencimiento de las demás, por tratarse de hipotecas independientes. Y, por lo mismo, no cabe pactar vencimiento anticipado por las otras causas que contenía la escritura, ajenas al puro Derecho cambiario.

Tampoco nos detenemos en la Resolución de 19 de octubre de 1979 (*Boletín Oficial* de 14-11-79). En ella se resuelve recurso en el que el Registrador se abstiene ya de invocar la inadmisión de la hipoteca cambiaria, limitándose a exigir en la escritura todas las circunstancias del artículo 444 del Código de Comercio, y la distribución de la responsabilidad por cada letra en cada una de las fincas hipotecadas, y a rechazar el pacto de vencimiento anticipado por impago de alguna de las letras y otros pactos que contenía la escritura (pacto de pago anticipado por deudor, de domiciliación y de prohibición de disponer). Como era de esperar, el Registrador alega la resolución de 1973, pero el Notario no alega la que es objeto de este comentario, acaso no publicada en el momento de recurrir, y se abstiene de impugnar el defecto relativo al pacto de vencimiento anticipado. En su día trataremos de dicha resolución e intentaremos averiguar si consagra un criterio más restrictivo sobre la hipoteca cambiaria que el de la que ahora comento.

b) *Hipoteca en garantía de varias letras*. La alegación del Notario recurrente en cuanto al segundo defecto, tal como aparece recogida en el resultando tercero, no es completamente clara, y hace dudar si lo que rechaza es que el hecho de que la letra de cambio sea una obligación autónoma obligue a constituir tantas hipotecas como letras o que obligue a otorgar tantos instrumentos como letras, porque en cierta frase parece dar a entender que era perfectamente lícito que en un solo instrumento se hubieran constituido tantas hipotecas como letras. La alegación del artículo 1.861 del Código (y de la Resolución de 15 de febrero

(8) E. F. C., núm. 501, marzo-abril de 1974, págs. 326 a 339.

de 1926) para este tema de la unidad o pluralidad de hipotecas en garantía de varias letras la estimamos de muy relativa eficacia. El Registrador contesta con el artículo 1.876 del Código (104 de la ley), que—dice—exige una hipoteca para cada obligación autónoma e independiente como es cada letra, y añade que en la escritura se constituye una sola hipoteca como si fuese una sola la obligación garantizada.

Este segundo defecto es objeto del cuarto considerando, y en él la Dirección hace prevalecer el artículo alegado por el recurrente—reforzándole con la lógica jurídica y con el artículo 154 de la Ley Hipotecaria—, sobre los preceptos alegados por el Registrador. Creo que tanto el artículo 1.876 como el 1.861 son totalmente inadecuados para resolver nuestro problema. Creo tan pueril deducir, del singular en que van las palabras hipoteca y obligación en el 1.876, que es necesaria una hipoteca para cada cambial, como el deducir, del plural en que va la palabra obligaciones en el 1.861, que una hipoteca puede garantizar varias obligaciones independientes y autónomas (9). Más decisivo podría ser el artículo 154 y la lógica jurídica, que también utiliza el considerando; pero debemos tener en cuenta que aunque de este precepto resulte que en la mayor parte de los sentidos hay una hipoteca en garantía de toda la emisión de obligaciones y a favor de la colectividad de los tenedores, en otros sentidos las cosas ocurren como si hubiera una hipoteca por cada título. Por otra parte, si el 154 no es aplicable en muchos aspectos a la hipoteca cambiaria, no está claro por qué deba serlo en este de la unicidad de la hipoteca. Creo dudoso que sea posible constituir una sola hipoteca en garantía de una serie de letras de vencimientos sucesivos sin que la hipoteca deje de ser estrictamente cambiaria, porque no hay plena similitud entre este supuesto de pluralidad de letras, que no forman ningún conjunto sin trasladar los créditos garantizados al campo de la relación causal subyacente, y la hipoteca en garantía de una emisión de títulos-obligaciones en masa. La apelación a la lógica jurídica tampoco es suficiente sin que previamente se relacione la cuestión que nos ocupa con las características esenciales de la letra de cambio y de la hipoteca cambiaria, que debe ser concretada al débito cambiario sin extenderse a la relación subyacente.

Aunque toda la exposición de ROCA SASTRE está hecha pensando en la hipoteca en garantía de una letra de cambio y sólo en muy contadas ocasiones habla de letra o letras garantizadas, al tratar de su constitución dice que si la hipoteca se extiende a varias letras escalonadas de un mismo deudor no quedan constituidas tantas hipotecas como letras. No obstante, considera aplicable el segundo apartado del artículo 155 de la ley, en el sentido de que cabe la ejecución aislada o parcial por razón de las cambiales que han ido a la ejecución, con subsistencia de la hipoteca respecto de las demás, con aplicación también del 227 del Reglamento, aunque dice que conviene prever este extremo en la escritura (10). Resulta así que hablar de una sola hipoteca en garantía de varias letras no es del todo exacto, en cuanto existe una posible ejecución aislada por cada letra, máxime cuando siendo las letras escalonadas en sus vencimientos, en un momento determinado unas serán de posible ejecución

(9) En general, cuando un texto legal se propuso únicamente decir una cosa o resolver una cuestión es inútil pretender utilizarle para un problema distinto no tenido en cuenta por el legislador al redactarlo.

(10) ROCA SASTRE: *Variaciones sobre la hipoteca cambiaria*, págs. 257-258.

y otras no. Pero ROCA no entra en este problema ni en el derivado de la posibilidad de pactos de vencimiento anticipado.

SAPENA (11) admite la garantía hipotecaria para una o varias letras. En el segundo caso, puede constituirse la hipoteca como única para todas las letras en conjunto, o dividiendo la responsabilidad entre las varias cambiales, de manera que resulten tantas hipotecas como letras. Constituida la hipoteca como única, si se promueve ejecución por separado de alguna letra, estima (siguiendo a ROCA, aunque reconoce que la cuestión es dudosa) que es posible la ejecución parcial con subsistencia de la hipoteca en cuanto al montante correspondiente a las no ejecutadas (arts. 155 de la Ley y 227 del Reglamento).

También CANO (12) estima posible la hipoteca en garantía de varias letras, tanto a favor de un tomador único como a favor de diversos tomadores; en el primer caso, por analogía con la hipoteca ordinaria con crédito a satisfacer en diversos plazos, y en el segundo, por ser éste el supuesto normal del artículo 154 de la ley, de manera que la hipoteca garantizará cada letra por el importe de su respectiva cuantía, aunque estima que la escritura debe expresar la sujeción a lo dispuesto por los indicados artículos de la Ley y Reglamento. No obstante, destaca la grave diferencia entre la hipoteca ordinaria con crédito dividido en entregas periódicas y la hipoteca cambiaria en garantía de varias letras, porque en ésta no es admisible el pacto de vencimiento anticipado por impago de alguna de las letras, como luego veremos (13). Acaso la distinción entre el supuesto de tomador único y el de varios tomadores no sea tan decisiva porque el tomador no es el protagonista en la hipoteca cambiaria, sino el tenedor o el conjunto de los sucesivos tenedores. Sí es totalmente distinto la pluralidad de plazos o entregas del crédito hipotecario ordinario y los varios créditos cambiarios derivados de distintas letras, porque entre aquéllos hay una íntima conexión, derivada de la unidad de causa y de relación obligatoria y, en cambio, entre los varios créditos cambiarios nacidos de distintas letras no hay tal conexión, sino que de cada letra derivan, o pueden derivar, débitos y créditos abstractos, y si la constitución de hipoteca única en garantía de las varias letras produce de alguna manera (y acaso a posteriori) tal conexión íntima entre las letras, ha de ser a costa de desnaturalizarlas y causalizarlas en un conjunto negocial, por lo demás oculto y clandestino.

c) *Los pactos de vencimiento anticipado.* El tercer defecto, reducto defensivo último del Registrador, consiste en la confusión o falta de claridad que producen los varios casos de vencimiento anticipado de la hipoteca, pactados en la cláusula 6.ª b), confusión o falta de claridad que se estiman contrarias a los principios hipotecarios y en todo caso a los

(11) JOAQUÍN SAPENA: «La hipoteca cambiaria», *Revista de Derecho Mercantil*, núm. 62, octubre-diciembre de 1956, págs. 249 y ss., en especial 261 y ss.

(12) EMILIANO CANO: *La hipoteca cambiaria*. Ponencias y comunicaciones al II Congreso Internacional de Derecho Registral, tomo I, págs. 575 y ss.

(13) GONZÁLEZ LAGUNA (MIGUEL GONZÁLEZ LAGUNA: «La hipoteca cambiaria», núm. 533 de esta Revista, julio-agosto de 1979, págs. 869 y ss.) sigue las conclusiones de CANO y, en consecuencia, critica la doctrina sentada por la Resolución que comento respecto al vencimiento anticipado. YAGÜEZ (RICARDO DEL ÁNGEL YAGÜEZ: «La hipoteca cambiaria de constitución unilateral», núm. 531 de esta Revista, marzo-abril de 1979, págs. 347 y ss.) tampoco profundiza en esta cuestión, pero sus tajantes afirmaciones de concederse la garantía para la cambial y no para la relación subyacente y la forma que destaca la abstracción que caracteriza a la relación «cartular» permiten incluirle entre quienes rechazan que la escritura de hipoteca o su inscripción puedan ocasionar la total causalización de las letras en el sentido de que dejen de representar créditos cambiarios, autónomos, independientes y abstractos.

artículos 1.876 del Código Civil, 104 de la Ley Hipotecaria y 452, 4; 455 y 488 del Código de Comercio.

Entre los varios supuestos de vencimiento anticipado pactados en dicha cláusula podemos separar el primero (impago y protesto de alguna de las cambiales) de todos los restantes, por ser aquél el que destaca más la posible contradicción del vencimiento anticipado con la esencia y naturaleza de la hipoteca cambiaria.

Cuando la escritura objeto del recurso distingue el vencimiento normal de la hipoteca, derivado respecto de cada letra del suyo—de manera que, una vez impagada y protestada una letra determinada, puede ocasionar la ejecución parcial individual y aislada de la hipoteca en cuanto al montante de la misma—, del vencimiento anticipado de toda la hipoteca y, consiguientemente, de todas las letras, por el hecho de haberse impagado y protestado solamente alguna de ellas, está dejando al tenedor o tenedores que, en este caso, opten por ejecutar la hipoteca sólo en cuanto a la letra vencida o impagada, o en su totalidad en cuanto a todas las letras, aunque las restantes no hayan vencido y no quepa, por tanto, hablar de impago. Esta posibilidad de pactar que se pueda ir a la ejecución por letras aún no vencidas es lo discutido.

El recurrente, acaso asustado de esta consecuencia, reconoce existir cierta contradicción entre la cláusula de vencimiento anticipado 6.ª b) A y la cláusula 8.ª (13 bis), según la cual podría procederse a la ejecución aislada o parcial de la hipoteca respecto a la letra impagada, subsistiendo la hipoteca respecto a las demás. Cuando el Notario alega esta cláusula 8.ª, y afirma que la 6.ª es una mera cláusula de estilo, parece estar reconociendo que en los estrictos términos de la 8.ª estaba la decisiva voluntad negocial consistente en admitirse la ejecución sólo respecto a las letras vencidas e impagadas, sin extenderla a las no vencidas. Siendo así, la cláusula 6.ª no debía calificarse de cláusula de estilo, sino de cláusula ineficaz, por contradictoria, y puesta sin más finalidad que la de intimidar. En rigor, cuando el recurrente destaca la cláusula 8.ª para obtener resolución favorable, está comprendiendo y reconociendo que la cláusula de vencimiento anticipado encaja mal en la hipoteca cambiaria.

CANO FERNÁNDEZ (14) argumenta contra el pacto de vencimiento anticipado basándose en la Resolución de 26 de octubre de 1973, pero la critica: a) Por no aclarar si el vencimiento anticipado que rechaza es sólo el producido por impago de alguna o algunas de las letras o también el derivado de las restantes causas que figuraban en la cláusula 6.ª de la escritura calificada (no asegurar la finca hipotecada, etc.), y b) Por dejar también dudoso si lo inadmisibile es el vencimiento anticipado de las restantes cambiales o el de la hipoteca. CANO cree que la Resolución de 1973 debe interpretarse en el sentido de rechazar todos los supuestos de vencimiento anticipado de las letras, pero no el de la hipoteca., que se podrá ejecutar por las letras vencidas e impagadas, aplicándose entonces en cuanto a las no vencidas los artículos 155 de la Ley y 227 del Reglamento (15). El razonamiento con el que refrenda la inadmisión de la

(13 bis) El primer resultando no transcribe esta cláusula 8.ª de la escritura.

(14) EMILIANO CANO FERNÁNDEZ en el trabajo citado en la nota 12.

(15) Pero creo inútiles los esfuerzos para admitir un vencimiento anticipado de la hipoteca como un todo sin que vaya unido a un vencimiento anticipado de la totalidad de las letras. La cláusula es suficientemente clara: si una o algunas de las letras fracasan por impago a su vencimiento, todas las letras, y con ellas la hipoteca, vencen y serán ejecutivas al menos por la vía de la ejecución hipo-

cláusula de vencimiento anticipado es el siguiente: en las hipotecas ordinarias es normal y válido, por el principio de libertad de contratación del artículo 1.255 del Código, el pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca, como consecuencia de la resolución del préstamo por el impago de alguno de los plazos del capital o de los intereses, o por cualquiera de las demás causas (impago del seguro, deterioro de la finca, etcétera); pero tratándose de la hipoteca cambiaria, nos movemos en el campo del Derecho imperativo; el vencimiento puede establecerse libremente al emitir la letra y tal vencimiento ser aceptado por el aceptante o endosatario; pero luego, una vez en circulación, el momento de vencimiento no puede ser alterado, ni el artículo 488 del Código de Comercio puede ser eliminado por pacto. El librador aceptante se obliga a pagar la letra a su vencimiento, y no antes.

Ahora bien: creo que CANO se excede, de un lado, al considerar el peligro que para los tenedores de las letras restantes puede representar el vencimiento anticipado (pues son beneficiarios de tal vencimiento anticipado) y, de otro, al presentar el supuesto de deudor-hipotecante-librador (que no es el típico) describiendo después las incidencias de tal supuesto. Más razón tiene al preguntarse en términos generales: Si la letra no puede vencer anticipadamente (art. 488) ¿cómo puede la hipoteca, que es accesoria de la letra, vencer anticipadamente desligándose del crédito que garantiza? La unidad crédito hipotecario se disociaría por cuanto la letra ha de continuar su vida hasta el momento de su vencimiento mientras la hipoteca entra en ejecución; pero ¿cómo reclamar el pago de una obligación aún no exigible?

GONZÁLEZ LAGUNA (16), más sintético, pero siguiendo la misma línea de CANO, dice que el pacto de vencimiento anticipado de las letras, y por tanto de la hipoteca en caso de no ser satisfecha alguna de ellas a su vencimiento, lo que produciría el anticipado de las demás, así como todos los demás supuestos de vencimiento anticipado usuales, son perfectamente lícitos cuando se trata de una obligación civil, pero chocan con lo dispuesto en el artículo 488 del Código de Comercio que es de carácter imperativo, como lo ha reconocido la Resolución de 26 de octubre de 1973, en el considerando según el cual, tal pacto entre librador y librado puede afectar a los derechos del tenedor-acreedor hipotecario, que puede ignorar tal vencimiento, por tener cada letra vida independiente de las restantes y poder ser endosada (17). GONZÁLEZ LAGUNA, que probablemente se vio sorprendido por el giro de la Resolución de 31 de octubre de 1978, después de terminado su trabajo, dedica a esta Resolución una nota al pie en la

tecario. Por ello, en la escritura de nuestro caso se distingue entre vencimiento normal (cada letra tiene su vencimiento y su ejecución hipotecaria individual y aislada sin perjuicio de acumular la ejecución de varias letras ya vencidas) y vencimiento anticipado (ejecución total de la hipoteca y de todas las letras por impago de alguna o algunas a su vencimiento). Lo que ocurre es que en la cláusula octava, olvidándose de esto, existe una cláusula en la que parece admitirse sólo el vencimiento normal, de manera que en tanto no estén vencidas todas, sólo cabe la ejecución de las vencidas, subsistiendo la hipoteca en cuanto a las demás.

(16) En el trabajo antes citado.

(17) Insistimos en que el endosatario obtendría beneficios del vencimiento anticipado, por lo que el argumento no es muy fuerte. El perjudicado sería el endosante, al que se le habrán descontado los intereses desde endoso a vencimiento y luego éste se anticipa. En caso de triunfar la hipoteca cambiaria en garantía de letras sucesivas con cláusula de vencimiento anticipado, sería necesario indicar ésta en la letra. Claro es que el argumento se hace decisivo si se lleva el vencimiento anticipado de las restantes cambiales a sus últimas consecuencias, como serían el perjuicio de las letras por falta de protesto y la iniciación del plazo de prescripción de las acciones cambiarias, desde el impago de la letra que ocasiona el vencimiento de las restantes, circunstancia ajena y desconocida del tenedor.

que estima erróneo el nuevo criterio por vulnerar preceptos imperativos del Código de Comercio (arts. 452, 4.º; 455 y 488). No cabe emitir—dice—una letra a fecha fija y luego alterarla en un documento distinto tanto si las letras están todas en manos del mismo tenedor como si no lo están, y alega a su favor el régimen del protesto de mejor seguridad (art. 481, apartado 2.º) y el que sólo quepa protesto por falta de pago antes del vencimiento en el caso de quiebra (art. 510).

En lo que no estoy totalmente conforme con GONZÁLEZ LAGUNA es en mantener que la Dirección no está muy convencida de lo que afirma porque dice no entrar en la posible antijuricidad de la cláusula por no haber sido materia del recurso. En esta frase de la Resolución ve GONZÁLEZ LAGUNA una *excusatio non petita* que implica, conforme al viejo brocardo *acusatio manifesta*.

El considerando último no es un modelo de claridad ni cuando considera la cláusula octava (acaso contradictoria con la 6.ª, b). A) suficiente para soslayar los posibles obstáculos derivados del artículo 1.170, apartado 3.º, del Código (18), ni cuando acude a dicha cláusula octava para aclarar que «a la vez que la ejecución hipotecaria pueda tener lugar la de una cambial aislada». Pero en cuanto al paréntesis del mismo considerando, en el que se justifica no entrar en la cuestión de la posible antijuricidad de la cláusula 6.ª, pienso que se debe referir a la antijuricidad exclusivamente determinable por el Juez en procedimiento contencioso en que se impugnara la cláusula atendidas las circunstancias del caso y remontándose a la relación causal de letras e hipoteca en razón a su carácter usurario, abusiva, de manera que debiera estimarse el pacto sin justa causa para derogar el principio derivado de los artículos 1.127, 1.129 y 1.915 del Código Civil y 883 del Código de Comercio. Tal antijuricidad actuaría incluso prevaleciendo sobre la autonomía de la voluntad en el campo de la obligación civil e *inter partes*, y en el supuesto de hipoteca ordinaria con pacto de vencimiento anticipado del préstamo garantizado por impago de intereses o de alguno de los plazos de amortización.

Siendo así, no debió decirse que no se entraba en esta cuestión de la posible antijuricidad por no haber sido materia de recurso, sino porque no podía ser objeto del mismo por exceder del ámbito de la jurisdicción voluntaria en la que se mueve tanto la calificación del Registrador como las Resoluciones de la Dirección. Si la cuestión era posible objeto del recurso, debió entrarse en ella, porque la nota de calificación estaba redactada con suficiente amplitud para permitir al Centro Directivo moverse libremente en orden a decidir sobre la inscribibilidad de la cláusula en cuestión.

El giro que supone la Resolución que comento respecto a la de 26 de octubre de 1973, en la cuestión del pacto de vencimiento hipotecado, se justifica en forma poco clara en el último considerando, pues aunque se afirma que desaparecen las objeciones puestas de manifiesto en dicha resolución, la cláusula que parece hacer desaparecer dichas objeciones es la octava, la cual no se recoge en el primer resultando, pero que—de lo dicho por el Notario recurrente en su informe—parece estaba destinada a reforzar el supuesto de vencimiento normal en el que se proceda a la

(18) Ni la Resolución de 26 de octubre de 1973 centró en este precepto del Código los obstáculos del Derecho cambiario a la cláusula de vencimiento anticipado, ni cabe traerle a colación sin reconocer que con él entramos en los terrenos de la relación causal subyacente.

ejecución aislada o parcial de la hipoteca por razón de las letras vencidas que hayan ido a la ejecución, subsistiendo la hipoteca respecto a las demás; de manera que la hipoteca, aunque única, irá venciendo y será parcialmente ejecutada según las fechas de vencimiento de cada letra. Esta cláusula octava, según el considerando último, no parece tener tal contenido, sino el de exigir como condición inexcusable para el ejercicio de la acción que se aporten a la demanda todas las cambiales cuyo cobro ha sido garantizado y son de vencimiento posterior a la impagada. Según esto, lo que se permite es la ejecución total por la totalidad de las letras cuando sólo una ha vencido y ha sido impagada, y por tanto, parece que se está admitiendo la cláusula sexta, *b*), A) (vencimiento anticipado de todas las letras), precisamente en atención a la segunda parte de este apartado A) que añade al requisito de impago y protesto de cualquiera de las cambiales el de que sea la misma persona el tenedor de todas las restantes cambiales de vencimiento posterior a la impagada.

Por otra parte, el considerando último da a entender que las objeciones puestas de manifiesto en la resolución de 1973 derivadas de la aplicación del derecho cambiario descansaban pura y simplemente en el peligro de que a la vez que la ejecución hipotecaria pueda tener lugar la de una cambial aislada. Y esto no es así. Como en la hipoteca auténticamente cambiaria no es posible ejecutar la hipoteca sin la aportación de las letras, tal peligro no existe ni era este peligro la razón de las objeciones derivadas del derecho cambiario a la cláusula de vencimiento anticipado. Por otra parte, el que sea una persona sola la tenedora de todas las cambiales es un requisito en cierto sentido insuficiente, si no hay tenedor único durante toda la vida de las letras, y en otro sentido, innecesario porque al ejecutar todas las letras por vencimiento anticipado o normal deben aportarse todas las letras, pero no es necesario que sea una sola persona quien demande y aporte todas. La cláusula A) de vencimiento anticipado era por lo menos en un punto imprecisa, en el de no determinar cuándo ha de ser una misma persona la tenedora de todas las cambiales. Y es que para que la cláusula sea admisible, en rigor tenía que ser la misma persona durante toda la vida de las letras y entonces dejan de ser propiamente letras y la hipoteca deja de ser cambiaria.

Pero si entendemos el considerando final en el sentido de que es la frase final del caso A) del apartado *b*) de la cláusula 6.ª lo que hace desaparecer las objeciones puestas de manifiesto en la resolución de 1973 a la cláusula de vencimiento anticipado, tenemos que poner los siguientes reparos a dicha frase final en la cual se exige que «el tenedor de todas las restantes cambiales de vencimiento posterior a la que hubiese quedado impagada, fuera la misma persona»:

— En primer lugar, que si este requisito fuese necesario estaría implícito en el presentar todas las letras para la ejecución de la totalidad de la hipoteca y por ello resultaría innecesario hacerlo constar en la cláusula.

— Por otra parte, no se comprende por qué haya de existir un solo tenedor de todas las letras si los varios tenedores, acaso los mismos varios tenedores (tomadores) originarios, concurren a la ejecución de sus respectivas letras.

— Acaso el requisito verdaderamente exigible sería que el tomador o tomadores originarios o primeros fuesen los mismos que van a la ejecu-

ción, por no haber habido negociación ninguna de las letras, para evitar que pueda haber algún endosante, etc., perjudicado por su desconocimiento de la cláusula. Pero si este requisito tiene tal sentido, su exigencia nos demostraría que la cláusula de vencimiento anticipado desnaturaliza la letra y, por consecuencia, la hipoteca cambiaria.

— La frase final del caso A) de vencimiento anticipado de la cláusula 6: discutida no indica el momento en el que el tenedor de todas las restantes cambiales ha de ser una misma persona y tampoco aclara que esta persona sea el tenedor de aquella cuyo impago al vencimiento desata el anticipado de las demás (19). Por ello la frase además de inútil e inexacta es en otro sentido insuficiente. Lo único decisivo para la total realización del valor de la hipoteca es que se aporten a la demanda ejecutiva todas las cambiales y esto, por sabido, bien puede callarse en la cláusula. El problema está en si cabe la ejecución total incluyendo letras aún no vencidas en base a tal cláusula sin que las letras queden inmovilizadas en el momento de constituirse la hipoteca con la expresada cláusula por virtud de la causalización de las letras que resultan inidóneas para la circulación como títulos abstractos base de créditos cambiarios abstractos.

De todo lo expuesto podemos deducir que los tres obstáculos que el Registrador de Santiago encontró para la inscripción de la hipoteca objeto del recurso estaban muy relacionados. La admisión de la hipoteca cambiaria es ante todo un problema de determinación de su contenido y efectos; la posibilidad de que exista una sola hipoteca en garantía de varias cambiales de vencimientos distintos y sucesivos no puede afirmarse ni negarse sin analizar en qué sentido puede hablarse de hipoteca única en garantía de una serie de títulos valores y en qué sentido debe estimarse que existen tantas hipotecas como títulos y sin matizar, además, las diferencias entre las hipotecas en garantía de obligaciones al portador y la hipoteca cambiaria en garantía de una pluralidad de letras. Por último, la admisión o el rechazo de las cláusulas de vencimiento anticipado nos vuelve a retornar al contenido y efectos de la hipoteca cambiaria *stricto sensu* y a su deslinde con las hipotecas en garantía de la relación subyacente a la letra o serie de letras.

Sospechamos, por tanto, que la doctrina española y la jurisprudencia de la Dirección se encuentra aún lejos de llegar a soluciones convincentes y claras sobre la hipoteca cambiaria. Es necesario precisar más todo aquello establecido en la ley para la hipoteca en garantía de títulos valores que es aplicable a la hipoteca cambiaria y lo que no lo es. Es preciso determinar qué causalizaciones de la letra pueden producirse a través del acto constitutivo de la hipoteca cambiaria y cuales no pueden producirse sin desvirtuar la letra. Todo ello después de una neta separación de la hipoteca cambiaria de los demás tipos de hipotecas de máximo y de obligaciones futuras destinadas a garantizar relaciones de negocios en que de una manera u otra aparecen operaciones de descuento de cambiales. En el tema de las causalizaciones permisibles o inadmisibles debe tenerse en cuenta que dada la multiplicidad de funciones económico-jurídicas de

(19) La cláusula cabe interpretarse en el sentido de que es en el momento de la ejecución cuando ha de ser una misma persona el tenedor de todas las restantes cambiales, pero también cabe entender que es el momento del protesto de la vencida impagada. Para que no surja el inconveniente al que nos venimos refiriendo, la identidad de tenedores debe ser durante todo el tiempo desde la constitución de hipoteca al vencimiento anticipado.

la letra de cambio acaso más que de hipoteca cambiaria pueda hablarse de hipotecas cambiarias y acaso haya que admitir distingos según cual sea el elemento subjetivo de la letra que constituya la hipoteca (librado, librador, etc.).

Grosso modo y teniendo en cuenta la cuestión básica de hasta dónde la hipoteca cambiaria puede causalizar las letras en garantía de las cuales se constituye sin desnaturalizarlas y sin dejar de ser hipoteca cambiaria, podemos resumir:

El Registrador no tenía razón en el defecto primero. Rechazar la hipoteca cambiaria es sin duda el camino más cómodo para resolver de raíz sus múltiples problemas; pero sinceramente creo que ya es tarde para seguirle.

En cuanto al segundo defecto creo que los formularios de hipoteca cambiaria en garantía de varias letras deben tener la suficiente elasticidad para no prejuzgar que a todos los efectos hay tantas hipotecas como letras, pero tampoco que, también a todos los efectos, hay una e indivisible hipoteca. Como los resultandos no recogen literalmente las cláusulas principalmente orientadas a esta cuestión, no podemos opinar sobre la mayor o menor corrección del formulario; pero la cuestión por sí misma no era trascendental.

En cuanto al tercer defecto no queremos ocultar nuestra simpatía por la doctrina de la resolución de 1973 y estimamos, por tanto, muy discutible la sentada por la resolución que comento. Las cláusulas de vencimiento anticipado son, en rigor, pactos de una relación causal subyacente, acaso respetabilísima y perfectamente lícita, pero que no es lo garantizado por la hipoteca y tales cláusulas en cuanto vienen a causalizar totalmente las cambiales, no sólo transforman éstas en cosa muy distinta, sino que desfiguran totalmente la hipoteca cambiaria, desnaturalizándola.

Creo, por tanto, que en principio deben rechazarse las cláusulas de vencimiento anticipado en las hipotecas cambiarias propiamente dichas por producir las siguientes consecuencias:

a) La escritura de hipoteca cambiaria con cláusulas de vencimiento anticipado invierte la relación normal de crédito-hipoteca, haciendo las letras accesorias de la hipoteca, eliminando de aquéllas todas sus consecuencias legales, para transformarlas en meros documentos probatorios del crédito garantizado por la hipoteca, que deja de ser el cambiario para pasar a ser el derivado de la relación subyacente, a pesar de quedar ésta silenciada.

b) Que la letra se causaliza a través de la escritura de constitución de hipoteca, cuando ésta contiene tales cláusulas de vencimiento anticipado, y la primitiva y originaria relación causal subyacente a la emisión de la serie de letras y de la constitución de una hipoteca en garantía de todas ellas, viene a superponerse a las letras mismas de manera que éstas dejen de ser auténticas letras y la hipoteca auténtica hipoteca cambiaria.

T. C. G.