

4590

RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 26 de la misma capital, doña María Purificación García Herguedas a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 26 de la misma capital, doña María Purificación García Herguedas a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.

Hechos**I**

En fecha 24 de mayo de 1996 el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en la que consta: Que «Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Sociedad Anónima, Entidad de Financiación» (CREDIFIMO), y «B.N.P. España, Sociedad Anónima», solidariamente, están dispuestos a conceder a don L.R.D. y doña M.Y.L.V. un préstamo de 15.000.000 de pesetas, vinculado a una operación denominada por las partes de crédito diferido; según la cláusula primera, el Banco y CREDIFIMO, conjunta y solidariamente, conceden al cliente, que lo acepta, un préstamo, con carácter solidario, de 15.000.000 de pesetas cuyo importe recibe en el acto el cliente otorgando el más firme y eficaz recibo en favor del Banco y CREDIFIMO.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 26 de los de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Examinada la presente escritura y la hipoteca constituida en garantía de la devolución del capital prestado formalizado en la misma, sus intereses y demás conceptos, se suspende su inscripción porque de su contenido no consta si el capital del préstamo ha sido entregado por las dos sociedades concedentes (el Banco o CREDIFIMO) o sólo por una de ellas, y, en el caso de haberse realizado por ambas, cuál es el importe individualizado del capital entregado por cada sociedad prestamista al prestatario. Es necesario completar el documento, mediante otro en que se haga constar el capital del préstamo que individualmente ha entregado cada sociedad prestamista al prestatario, a fin de inscribir la hipoteca a favor de los prestamistas en la proporción al capital entregado por cada uno. Y ello por lo siguiente: 1. El artículo 1.753 del Código Civil que dice: El que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible adquiere su propiedad y está obligado a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. De dicho artículo y del carácter real del préstamo resulta: a) La obligación de devolver el capital del préstamo procede de la entrega y consiste, necesariamente, en devolver otro tanto de lo entregado al que se lo entregó; b) Es prestamista el que realmente ha entregado y por el capital que realmente entregó al prestatario, y c) No es posible que dos prestamistas entreguen al prestatario el mismo capital, salvo que sea por partes (artículo 445 del Código Civil). 2. Por el principio de accesoriadad de la hipoteca, constituida hipoteca en garantía de la devolución del capital de un préstamo, lo único que puede garantizarse al prestamista es la devolución del capital que ha entregado realmente, único importe por el que es acreedor y única cantidad por la que puede constituirse hipoteca a su favor. Así pues, si se constituye una hipoteca única a favor de varios prestamistas, cualquiera que sea su relación, es necesario consignar la parte del capital entregado a cada uno para inscribir la hipoteca a favor de cada uno por el importe de su respectivo capital, único crédito del que es titular. 3. Es regla general y necesaria que la inscripción de cualquier derecho real a favor de varias personas, sea dominio, hipoteca, etc., tiene que consignar la cuota o parte del derecho correspondiente a cada uno. Y ello no sólo para la disposición por cada titular de su parte, sino por orden público, para el ejercicio los derechos de terceros, como el embargo, el caso de quiebra, etc. La inscripción del crédito hipotecario a nombre de dos sociedades prestamistas, de modo indiferenciado, sin designarse la parte de crédito hipotecario que pertenece a cada una, además de crear una vinculación que impide la enajenación y gravamen del crédito de cada una, dejaría en indefensión a terceros acreedores y embargantes de las sociedades acreedoras, imposibilitándoles el ejercicio

de sus acciones sobre su correspondiente cuota. 4. Finalmente, la confesión de recibo del capital por la prestataria y la carta de pago a favor de los prestamistas omitiendo precisar cuál es el importe del capital que recibe de cada prestamista, es incompleta (artículo 1.235 del Código Civil), lo que afecta a la autenticidad del título a efectos ejecutivos. Dado el carácter incompleto del título presentado cuyo complemento se solicita, esta calificación no prejuzga la que se produzca en su día, a la vista del contenido concreto de los datos recabados. Quedando suspendida la calificación del título, salvo para recabar los datos indicados, no siendo posible tomar anotación preventiva. Madrid, a 2 de septiembre de 1996. El Registrador». Sigue la firma.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación sobre la base de los siguientes argumentos: Que la nota viene a decir que no cabe solidaridad en la hipoteca porque es un derecho real y no es posible la titularidad solidaria de los mismos, olvidando que la hipoteca es accesoria del crédito garantizado (artículos 1.528 y 1.857 del Código Civil) y que puede constituirse en garantía de todo tipo de obligaciones (1.861 del Código Civil y 142 de la Ley Hipotecaria); que las obligaciones pueden ser solidarias no es discutible (1.137 y siguientes del Código Civil) y ello repercute necesariamente en la hipoteca; que el que los acreedores solidarios sean titulares igualmente solidarios de la hipoteca es indudable y reconocido por el Tribunal Supremo (sentencia de 3 de junio de 1995) y esta Dirección General (Resoluciones de 26 de noviembre de 1990 y 23 de marzo de 1994); que también niega la nota la solidaridad pasiva en los préstamos en base al artículo 1.753 del Código Civil, olvidando que en materia de solidaridad existe un aspecto o relación externa que liga al acreedor con los deudores solidarios, y una relación interna, que liga a los deudores entre sí, y olvida que la relación externa es la única que aparece en los contratos y por virtud de la cual cada uno de los deudores por si solo debe el entero objeto de la obligación pudiendo el acreedor reclamar la totalidad de la deuda de cada uno de los deudores, sin perjuicio de la responsabilidad que, en la relación interna corresponda según las relaciones subyacentes (artículo 1.145 del Código Civil), propiedad en la que el prestatario habrá adquirido el dinero pero sin trascendencia al exterior; y que no es admisible la argucia del último párrafo de la nota pretendiendo sobre la base de ser incompleto el título ampliar «sine die» el plazo de calificación.

IV

La Registradora informó defendiendo su nota en el siguiente sentido: Que en la nota falta toda referencia al problema de la solidaridad, situando el defecto en su lugar: La confesión del recibo del préstamo que es incompleta pues falta concretar la parte del mismo que es entregada por cada prestamista; que esta falta es independiente de lo que se siga, de que se hayan pactado vínculos de solidaridad o no pues ello es irrelevante a la hora de examinar si la cláusula de entrega es correcta o no, pues todas las cláusulas del préstamo hipotecario nacen de la entrega y se fundan en ella; que en el crédito hipotecario el título dominical del prestamista es el préstamo y su medida es igual al capital que ha entregado, por lo que es necesaria su consignación en cuanto tal entrega cuantifica la titularidad dominical del crédito hipotecario que el Registro publicará en la inscripción, «erga omnes»; que en la protección del tráfico jurídico la determinación de la titularidad es imperativa necesario en cuanto determinará la proporción en que se inscribirá; que esa falta de determinación perjudica la publicidad al no poder acreditar el Registro en qué medida son titulares del derecho inscrito; se remite a continuación a los argumentos aducidos en un informe en defensa de otra nota recurrida en los que, en síntesis, sostiene: Que en el crédito hipotecario rigen los principios de legalidad y determinación y se califica la obligación y así puede operar en el tráfico amparado en los pronunciamientos registrales, a diferencia de aquellas hipotecas en que el título obligacional básico no se califica en profundidad pues la formación del título está bajo la garantía judicial al tener el acreedor que reclamar el cumplimiento de la obligación y obtener sentencia a su favor; que en nuestro sistema el préstamo es contrato de naturaleza esencialmente real, adquiriendo el prestatario la propiedad del dinero dado en préstamo con la obligación de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, por lo que esta obligación deriva de la entrega y se corresponde con ella; que la hipoteca tiene que garantizar una obligación válida y tiene que ser coherente y congruente con ella, de lo que resulta que tiene que inscribirse a favor del prestamista que ha entregado y no de otra persona, es decir, a favor de un patrimonio distinto del que procede el préstamo; que esta misma solución es la que resulta del

régimen establecido en el artículo 1.514 del Código Civil para el pacto de retro; que el capital entregado es necesario para definir la titularidad del crédito hipotecario y en consecuencia, de ser varios los prestamistas cada uno es dueño del crédito por el capital que entregó de suerte que el capital entregado tendrá la misma titularidad que el capital entregado; que el crédito hipotecario en cuanto derecho real requiere para su inscripción consignar las especificaciones generales que exige la legislación hipotecaria y las particulares de la figura, de suerte que cuanto un derecho pertenece a varias personas rigen las reglas de la comunidad de bienes donde la cuota define el derecho de cada cotitular, de ahí que en su inscripción haya de constar la cuota o parte del derecho correspondiente a cada uno y ello no solo para la disposición por parte de cada titular de su parte, sino por orden público, para el ejercicio de derechos de terceros como el embargo, el caos de quiebra, etc.; en consecuencia, no es posible la inscripción del crédito hipotecario a favor de dos prestamistas sin consignar la parte de crédito que corresponde a cada uno pues, aparte de crear una vinculación que impediría la enajenación o gravamen de su crédito, dejaría en indefensión a los terceros acreedores y embargantes.

V

El Presidente en funciones del Tribunal Superior de Justicia de Madrid resolvió desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación fundándose en que el principio de determinación establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento con objeto de garantizar la información de terceros exige el reflejo en la escritura y posteriormente en el Registro de la Propiedad, las cuotas o participaciones de cada uno de los acreedores o en su caso deudores de un crédito hipotecario.

VI

El recurrente se alzó frente a la anterior resolución reiterando sus argumentos y considerando que el auto impugnado niega de forma directa la posibilidad de solidaridad en las obligaciones al exigir que en el Registro conste las cuotas de participación de cada uno de los acreedores y deudores.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.142, 1.143, 1.740 y 1.753 del Código Civil; 54.1, 117 y 127 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 26 de diciembre de 1946, 23 de marzo de 1994 y 28 de abril de 1999.

1. Al haber opuesto la Registradora un único defecto a la inscripción del título calificado, a él ha de ceñirse la presente resolución (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), pero no sin dejar de señalar que la postura de aquélla sobre el alcance de su calificación es inadmisibles. El carácter unitario de ésta, que resalta aún más la nueva redacción del artículo 127 del mismo Reglamento, constaba ya con anterioridad, al tiempo de la calificación recurrida, al exigir que en la misma se incluyeran todos los motivos por los cuales procediera la suspensión o denegación del asiento solicitado. Y si bien es cierto que las exigencias del principio de legalidad obligaban y obligan a tomar en consideración defectos no apreciados en una calificación previa, lo que no permiten ni la seguridad jurídica, ni el procedimiento registral con sus plazos y simplicidad de trámites, es someter un título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquél no se subsane, pudiendo dar lugar tal proceder a la corrección disciplinaria prevista en dicha norma.

2. La cuestión a resolver se centra en si concedido por dos entidades un préstamo que posteriormente se garantiza con hipoteca, y pactada entre ellas la titularidad solidaria del crédito resultante, es preciso determinar en qué medida o proporción ha entregado cada una de ellas el capital prestado, en cuanto elemento necesario para determinar también la medida o proporción en que la hipoteca ha de inscribirse a su favor.

La titularidad plural de los derechos reales queda sujeta en derecho común, como disciplina básica, al régimen de la comunidad de bienes contenido en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, lo que excluye en principio la admisión de titularidades dominicales solidarias tal como ya tuvo ocasión de señalar la Resolución de 26 de diciembre de 1946. Ello se traduce a efectos registrales en la necesidad de precisar en la inscripción a practicar la cuota o porción ideal de cada titular en el derecho con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente (cfr. artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, la hipoteca, pese a ser un derecho real, presenta en este punto evidentes singularidades. Su propia finalidad de garantía del cum-

plimiento de una obligación, que puede ser de cualquier clase (cfr. artículos 1.861 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria), la convierte en accesoria del crédito que garantiza de suerte que su titularidad será la misma que la de dicho crédito. Y si en el ámbito de éstos la pluralidad de elementos personales puede traducirse en varias posibilidades, una de las cuales es la solidaridad, el mismo carácter tendrá la titularidad de la hipoteca que lo garantice y como tal habrá de inscribirse, a favor de los titulares solidarios de ese crédito haciendo constar de forma expresa la existencia de esa solidaridad, en lugar de la determinación de las cuotas correspondientes que sería inexcusable en el caso de mancomunidad (cfr. Resoluciones de 23 de marzo de 1994 y 28 de abril de 1999).

La posibilidad de cesión de ese crédito por cualquiera de los acreedores solidarios y su alcance, al igual que el embargo del derecho de uno de ellos y sus consecuencias, pueden plantear problemas y exigir una especial modalización en su reflejo registral, pero tales problemas que plantea la Registradora como obstáculos esenciales a la inscripción solicitada suponen aventurar futuras calificaciones y, desde luego, lo que no pueden ser utilizados para exigir una concreción de cuotas en el derecho de los acreedores solidarios que resulta incompatible con la propia esencia de la solidaridad activa, la facultad de cualquiera de los acreedores de exigir y recibir íntegramente la prestación en que la obligación garantizada consiste o la facultad del deudor de pagar a cualquiera de ellos salvo que hubiese sido demandado por alguno (artículo 1.142 del Código Civil), o el llevar a cabo su novación, confusión, compensación o remisión (artículo 1.143 del mismo Código) extinguiéndola en su totalidad, posibilitando la cancelación de la correspondiente inscripción de la hipoteca, aun cuando queden a salvo las acciones que frente a él, y en virtud de las relaciones internas existentes entre los coacreedores, puedan corresponder a los demás.

3. La configuración del crédito garantizado como solidario hace, por último, innecesario el determinar la cantidad del capital prestado que se ha recibido de cada uno de los que resultan acreedores solidarios, cuestión que tan sólo tiene relevancia en la relación interna entre ellos y resulta indiferente para el deudor.

Es cierto que el préstamo, en cuanto contrato real, se perfecciona con la entrega (cfr. artículo 1.740 del Código Civil), pero es, a su vez, un contrato unilateral, de suerte que una vez perfeccionado tan sólo surge una obligación, la del deudor de reintegrar el capital prestado y, en su caso, los intereses convenidos. La entrega opera como presupuesto de esa obligación, pero no como elemento necesariamente identificador del acreedor. Al igual que no es descartable que a un contrato de préstamo se anude una estipulación a favor de tercero que convierta a éste en acreedor de la obligación de restituir, en el caso de pactarse la solidaridad activa resulta intrascendente cuál de los acreedores o en qué medida cada uno de ellos ha hecho entrega de la cantidad prestada, pues ello tan sólo afecta a las relaciones internas entre los mismos que no tienen que trascender al contrato de préstamo ni a la inscripción de la hipoteca que lo garantice.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado.

Madrid, 15 de febrero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

4591

RESOLUCIÓN de 16 febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Carbonell Adrián y don Salvador Porras Sánchez, frente a la negativa de la Registradora Mercantil de Alicante, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, a legalizar unos libros de comercio.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Carbonell Adrián y don Salvador Porras Sánchez, frente a la negativa de la Registradora Mercantil de Alicante, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, a legalizar unos libros de comercio.

Hechos

I

El 28 de abril de 1997 se presentó en el Registro Mercantil de Alicante una solicitud de legalización de determinados libros de comercio del empresario «Fustería Beniata, C.B.».