

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**9236** *Resolución de 23 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Ordenes, por la que se suspende la inscripción de una hipoteca de máximo.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, Notario de A Coruña, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Ordenes, don José Luis Pol Domínguez, por la que se suspende la inscripción de una hipoteca de máximo.

**Hechos****I**

En escritura otorgada en A Coruña ante el Notario don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, el día 5 de febrero de 2014, número 221, don O. D. B. A. y doña M. G. L. P. hipotecan una vivienda de su propiedad que constituye su vivienda habitual, a favor de la entidad «Banco Pastor, S.A.» en garantía del saldo de una cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria.

**II**

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Ordenes, fue objeto de la siguiente calificación negativa: «(...) Fundamentos de Derecho: 1º Defecto: No se cumple lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre, dado que el Notario no da fe concreta de haberse cumplido los requisitos de información establecidos en la citada normativa. El artículo 19 de la Orden establece que: «Serán de aplicación a los servicios bancarios de crédito y préstamo hipotecario, en adelante préstamos, celebrados con un cliente, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derecho de propiedad sobre terrenos o edificios construidos y por construir». Así, se consideran aplicables las obligaciones de transparencia e información financiera por parte de las entidades de crédito, y las reservas, advertencias y comprobaciones notariales que imponen los artículos 19 a 32 de la Orden. Las Resoluciones de la DGRN de 5 de febrero de 2014 y de 13 de septiembre de 2013, establecen que el registrador debe comprobar si se han cumplido los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, y así sientan el criterio general de que para poder inscribir créditos hipotecarios a personas físicas sobre vivienda debe cumplirse con las citadas obligaciones de transparencia e información, lo que se acredita con la comprobación notarial de identidad entre las cláusulas financieras del título y las contenidas en la oferta vinculante y del cumplimiento de las demás obligaciones indicadas. 2.º Defecto: de la cláusula Séptima: Desde «Por no ingresar» hasta «... los «acreditados» y desde «Por el incumplimiento...» hasta «... cláusula cuarta de este contrato»: Porque el artículo 693.2. de la LEC dispone que: «Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución»; y se trata de una norma imperativa. En el presente caso, la referencia a la cláusula 4.ª de la escritura, que hace referencia a un plazo máximo de quince días naturales, choca en el precepto señalado, que es aplicable tanto a préstamos como a

créditos hipotecarios. Asimismo, se advierte que, llegado el caso, no serán objeto de inscripción los siguientes pactos, en base a los fundamentos de Derecho que se indican: 3.º Defecto: 1.–Cláusula Decimoséptima: La STS de 16 de diciembre de 2009 considera nulas las cláusulas que atribuyen eficacia resolutoria del contrato a cualquier incumplimiento de obligaciones, sin distinguir esenciales de accesorias, pues sólo cabe cuando se trate de incumplimiento de una obligación de especial relevancia, y en ningún caso accesorias. En el mismo sentido, STS de 4 de julio y 12 de diciembre de 2008. 2.– De la cláusula Séptima, desde: «Si lo bienes...» hasta «... parte acreditada»: Resulta contraria a lo previsto en los artículos 1129 CC y 117 LH., de los que resulta que cabe el pacto de vencimiento anticipado por deterioro de la finca, pero sólo en aquellos casos en que tenga lugar por dolo, culpa o voluntad del dueño, o cuando desaparezcan las garantías por caso fortuito, siempre que se deje al deudor la posibilidad de sustituir la garantía por otra, igualmente segura y que la apreciación del deterioro se efectúe por entidad homologada independiente elegida por el deudor o acuerdo entre ambas partes (artículo 3.bis.1 LMH.) 3.–De la cláusula Séptima, desde: «la iniciación...» hasta «... sus bienes»: Es pacto totalmente ajeno al préstamo hipotecario garantizado, y además, la posible ejecución no disminuye la garantía real y la preferencia de la hipoteca, vulnerando por tanto los artículos 131 y 133 de la LH y el artículo 1129 del CC, así como lo dispuesto en STS de 16 de diciembre del 2009. 4.–De la cláusula Séptima, desde: «la solicitud...» hasta «... extrajudicialmente»: Resulta contraria a la norma contenida en el artículo 1129 CC, en cuanto prevé el vencimiento anticipado sin excluir el supuesto de que el deudor garantice la deuda, resulta contraria asimismo a lo previsto en el artículo 61.3 de la Ley Concursal, y a lo dispuesto en la STS de 16 de diciembre de 2009. 5.–De la cláusula Séptima, desde: «el protesto...» hasta «... parte acreditada»: Resulta contraria a la STS de 16 de diciembre del 2009, toda vez que no prevé la posibilidad para el prestatario de constitución de nuevas garantías. Por consiguiente, no se trata de excluir que la entidad financiera mantenga las garantías adecuadas, sino de evitar que cualquier incidencia negativa en el patrimonio del prestatario, efectiva o eventual, puede servir de excusa al profesional para ejercitar la facultad resolutoria contractual. Acuerdo: Suspender la práctica de la inscripción solicitada, por los defectos señalados bajo los números 1.º y 2.º, y sin perjuicio de lo indicado respecto de los defectos del apartado 3.º. No se practica inscripción parcial, ni se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado así expresamente-- Ordes, a 26 de Marzo de 2014.–El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador). Continúa pie de recursos».

Dicha calificación fue notificada telemáticamente al Notario autorizante el 31 de marzo siguiente.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, Notario autorizante del documento, interpone recurso mediante escrito fechado el 29 de abril de 2014, que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Ordenes, en el que después de señalar que no se recurre el tercero de los defectos de la nota de calificación, argumenta lo siguiente: «Debemos resaltar que estamos ante una hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la L.H., es decir un derecho de garantía a favor de una entidad financiera en garantía de obligaciones inciertas en su clase, número y existencia, presente o futura. Es decir, lo que se formaliza no es la deuda sino la garantía. En consecuencia no estamos ante la constitución de un préstamo o crédito hipotecario que genere su propio título ejecutivo, ni, naturalmente, ante una obligación pagadera a plazo o por cuotas. Esto expuesto, me opongo a la calificación indicada por los ss. motivos: 1º) Por incongruencia (defecto 1.º), ya que aplica el capítulo II del título III de la EHA/2899/2011 de 28/10, cuyo ámbito se ciñe a las «Normas relativas a los créditos o préstamos hipotecarios» (también su art.19) a una situación en que no existe ni préstamo ni crédito hipotecario. Es decir estamos ante una simple garantía de «cualquier obligación de carácter bancario y naturaleza mercantil», presente o futura, existente o no. La apertura de una «cuenta especial de crédito con finalidad liquidatoria», no implica la concesión de un préstamo o

de un crédito con vocación de durabilidad. Particularmente incongruente parece la petición de información financiera (¿FIPER?) cuyos diversos apartados (importe y moneda del préstamo, duración del préstamo, tipo de préstamo clase de tipo de interés aplicable, tabla de amortización, etc., etc.) son imposibles de cumplimentar con veracidad al no existir ninguna operación en concreto a que referirlos. Añádase que es patente y notorio que ni la citada Orden Ministerial ni las Resoluciones de la DGRN han podido derogar la Ley Hipotecaria. 2.º) Por incongruencia (defecto 2.º), ya que aplican normas relativas a reclamaciones de cantidades cuyo pago deba hacerse «en plazos diferentes» o a «deudas a plazos» -L.E.C.– a una relación jurídica de hipoteca de máximo en el que no se prevén plazos ni cuotas, sean mensuales o no. La aplicación congruente del art. 693 1 y 2 de la LEC requiere la posibilidad de existencia de plazos o cuotas. La deducción que hace el calificador (derivada de la cláusula 4º) de que la concesión por el Banco de un plazo de gracia de 15 días para el pago de las obligaciones vencidas implica la conversión forzosa de una hipoteca de máximo (garantía) en una suerte de préstamo o crédito (obligación) por cuotas o mensualidades no tiene base legal ni documental». Concluye solicitando la revocación de la nota de calificación.

#### IV

El registrador de Órdenes, don José Luis Pol Domínguez, emite su informe manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1861 del Código Civil; 9, 104, 142, 143, 144, 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria; 238, 240 y 245 de su Reglamento; 517, 551, 573, 574 y 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su vigente redacción; la Orden EHA/2899/2011 publicada en el Boletín Oficial del Estado de 29 de octubre de 2011; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08) y 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009 y 9 de mayo y 13 de septiembre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 11 de noviembre de 1995, 30 de marzo y 6 de junio de 1998, 12 de septiembre de 2003, 23 de julio de 2005, 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010, 8 de junio y 29 de noviembre de 2011, 23 de enero, 20 y 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 2 de enero, 2 de marzo y 13 de septiembre de 2013 y 4 de febrero de 2014.

1. Antes de analizar la procedencia de los defectos señalados en la nota de calificación, es preciso determinar la naturaleza de la hipoteca que se pacta en la escritura, ya que la diferencia de criterio entre el registrador y el Notario recurrente condiciona en gran medida el objeto del recurso.

Alega el recurrente que nos encontramos, ante una hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, es decir, según su opinión, un derecho de garantía a favor de una entidad financiera en garantía de obligaciones inciertas en su clase, número y existencia, presente o futura. Concluye sosteniendo que lo que se formaliza no es la deuda sino la garantía y que en consecuencia no estamos ante la constitución de un préstamo o crédito hipotecario que genere su propio título ejecutivo, ni, naturalmente, ante una obligación pagadera a plazo o por cuotas. Sin embargo el registrador considera que la hipoteca cuya constitución se pretende se trata de la regulada por el artículo 153 de la misma Ley, es decir una hipoteca en garantía del saldo de apertura de cuenta corriente de crédito.

Es cierto que en la escritura la hipoteca se denomina de máximo o seguridad y que si bien se determinan las partidas de abono y cargo, estas últimas se enumeran a título enunciativo posibilitando la inclusión de cualquier obligación de carácter bancario y

naturaleza mercantil que contraiga la acreditada con el banco, características éstas que podían aproximarla a la hipoteca denominada flotante admitida por el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Pero frente a esto, del conjunto de la escritura presentada a inscripción resulta claramente que las partes reconocen la concesión de un crédito especial, que para garantizar las obligaciones derivadas del mismo pactan la creación de una cuenta, que denominan cuenta especial de crédito de naturaleza liquidatoria, que según consta literalmente en la cláusula primera de la escritura, se abre «de conformidad con lo establecido en los artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 245 de su Reglamento» y finalmente, que las obligaciones garantizadas pierden su individualidad y la posibilidad de ejecución aislada al ingresar en la cuenta corriente de crédito por efecto del pacto novatorio a que se refieren el último párrafo de la cláusula primera y la cláusula decima de la escritura, siendo sustituidas por el saldo resultante que constituye la única obligación garantizada por la hipoteca tal y como se establece en la cláusula novena del referido documento. Por todo ello podemos concluir que nos encontramos ante una hipoteca de las reguladas en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado, si bien la especial configuración de las llamadas hipotecas globales o flotantes, implica una flexibilización mayor de los principios de accesoria y determinación registral, ello no puede llevarse al límite de considerarlas meras garantías desvinculadas de las obligaciones aseguradas, aun cuando éstas sean diferentes e indeterminadas y aunque el acreedor pueda realizar el inmueble por la total responsabilidad hipotecaria en pago de algunas o alguna de ellas, pues a la postre será en el momento de la ejecución cuando quede definitivamente determinada la obligación u obligaciones garantizadas a cuyo cumplimiento ha quedado finalmente vinculada la hipoteca. A este respecto, dentro de las obligaciones garantizadas se comprende, en el supuesto que nos ocupa, cualquier operación de préstamo cualquiera que sea la forma en que se haya instrumentado.

2. Entrando en el fondo del recurso, son dos los defectos señalados en la nota de calificación, el primero consiste en que a juicio del registrador no se cumple lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre, en cuanto a los requisitos de información a que se refiere el artículo 19 de la citada norma que en su punto primero establece: «Este capítulo será de aplicación a los servicios bancarios de crédito y préstamo hipotecario, en adelante préstamos, celebrados con un cliente, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir».

Alega el recurrente que no existe ni préstamo ni crédito hipotecario y en consecuencia es incongruente a su juicio el defecto señalado. Su argumento no puede sostenerse, conforme ha quedado expuesto nos encontramos ante una hipoteca en garantía del saldo de cuenta corriente, es decir ante un crédito hipotecario al que resulta directamente aplicable el contenido de la Orden referida, pero aun cuando la hipoteca cuya constitución se pretende fuera de las comprendidas en el artículo 153 bis y sólo constituyera una mera garantía como argumenta el recurrente, el artículo 2 de la citada norma generaliza su ámbito de aplicación a los servicios bancarios dirigidos o prestados a clientes, entendiéndose por clientes a las personas físicas, como es el caso, y por servicios bancarios aquellos que comprenden los servicios de caja, la captación de fondos reembolsables, especialmente depósitos, la concesión de crédito y préstamo, los servicios de pago y las demás actividades incluidas en el artículo 52 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, excepto las mencionadas en las letras h) a m). Enumeración de actividades entre las que se encuentra la concesión de garantías y que no obstante haber sido derogada esta última Ley por la Ley 10/2014 de 26 de junio, debe ser tenida en cuenta a estos efectos. Y además, como se ha dicho en el apartado anterior, entre las obligaciones garantizadas se encuentran las derivadas de cualquier operación de préstamo cualquiera que sea la forma en que se hayan instrumentado.

Al mismo objetivo de procurar la transparencia en la contratación de servicios bancarios se han dirigido otras normas como la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que

se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito y la Ley de Créditos al Consumo de 24 de junio de 2011.

3. Como bien dice el registrador en su informe, la calificación por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos de información no sólo deriva del artículo 18 de la Ley Hipotecaria sino que ya el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de diciembre de 2009 estableció el papel activo del registrador en la interpretación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria y así se recoge también en la Sentencia de 13 de septiembre de 2013.

La reciente Resolución de este Centro Directivo de 5 de febrero de 2014, analizó extensamente la jurisprudencia española y comunitaria, así como la doctrina sostenida por esta Dirección General en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas, señalando en cuanto a la transparencia de las cláusulas contractuales que el registrador, como señala la Resolución de 13 de septiembre de 2013, no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, reconociendo que corresponde a la iniciativa empresarial fijar el interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador, añade que «también le corresponde comunicar de forma clara, comprensible y destacada la oferta. Sin diluir su relevancia mediante la ubicación en cláusulas con profusión de datos no siempre fáciles de entender para quien carece de conocimientos especializados –lo que propicia la idea de que son irrelevantes y provocan la pérdida de atención– (parágrafo 259). A lo que añade la citada Sentencia que: «206. El artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE dispone que «[l]a apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato [...] siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible», precepto del que hace una interpretación a contrario sensu en los siguientes términos: «207. La interpretación a contrario sensu de la norma transcrita es determinante de que las cláusulas referidas a la definición del objeto principal del contrato se sometan a control de abusividad si no están redactadas de manera clara y comprensible».

Continúa señalando la citada Resolución que al citado control de transparencia debe preceder un previo control de inclusión o incorporación al contrato de la cláusula que revista caracteres de condición general de la contratación, siendo así que el contenido de los contratos sobre servicios financieros a que se refiere la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, tiene carácter de condiciones generales predispuestas e impuestas, de ahí que se impongan determinados deberes de información a las entidades prestamistas y al Notario que autoriza la correspondiente escritura (vid. parágrafo 157 de la Sentencia del Tribunal Supremo número 141/2013).

La corriente legislativa de protección al consumidor, que tiene su primer estadio en la información previa a la contratación, lejos de agotarse se refuerza, así la reciente Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010, cuyo objetivo consiste en garantizar que todos los consumidores que concluyan los contratos de crédito para bienes inmuebles disfruten de un elevado grado de protección. Dicha Directiva es de aplicación a los créditos garantizados mediante bienes inmuebles, con independencia de la finalidad del crédito, a los contratos de refinanciación u otros contratos de crédito que ayuden al propietario de la totalidad o de una parte de un bien inmueble a conservar derechos sobre bienes inmuebles o fincas, y a los créditos utilizados para adquirir bienes inmuebles en algunos Estados miembros, incluidos los que no requieren el reembolso del capital, o, salvo si los Estados miembros han establecido un marco alternativo adecuado, a los que tienen como finalidad proporcionar financiación temporal en el lapso de tiempo comprendido entre la

venta de un bien inmueble y la compra de otro, así como a los créditos garantizados destinados a la renovación de bienes inmuebles para uso residencial.

Dicha Directiva por tanto reitera el deber de información clara precisa e inteligible para el consumidor.

Por su parte en el ámbito nacional, la reciente Ley de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades de Crédito, 10/2014 de 26 de junio, prevé en su artículo 5 la posibilidad de dictar disposiciones relativas a la información precontractual que debe facilitarse con el fin de proteger los legítimos intereses de los clientes de servicios o productos bancarios y en su disposición adicional vigésima, propuestas en materia de protección al cliente, señala que en aras de mejorar la regulación en la protección del cliente bancario y, en particular, del deudor hipotecario, el Gobierno remitirá a las Cortes Generales en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta Ley, un proyecto de ley para la incorporación de la Directiva 2014/17/UE.

Resulta por tanto necesario que el registrador, en el ejercicio de la función calificadora, evalúe el cumplimiento de los requisitos de información precontractual establecidos, o que en el futuro se establezcan, y que afecten a deudas garantizadas con hipoteca en especial cuando ésta recaiga sobre la vivienda habitual del hipotecante, ya que la protección al consumidor, que pretenden tanto la normativa como la jurisprudencia y doctrina señaladas, alcanza a la totalidad del proceso de contratación que culmina en la constitución de la hipoteca mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad y que se inicia con la puesta a disposición del consumidor de la información suficiente para que éste pueda analizar y conocer el alcance y las implicaciones del contrato que pretenda suscribir.

En el presente supuesto concurren las siguientes circunstancias: los prestatarios son personas físicas, la hipoteca recae sobre la vivienda habitual de aquellos, se concede un crédito garantizado con hipoteca al que, cualquiera que sea la naturaleza de la misma, le es de aplicación la citada Orden EHA/2899/2011. Deben rechazarse, en consecuencia, interpretaciones que permitan la posibilidad de su elusión total o parcial o la imposibilidad de su aplicación plena, entre ellas la supuesta imposibilidad de elaborar la Ficha de Información Especializada puesto que ésta podrá efectuarse en la medida que puedan incorporarse los datos del contrato y en cualquier caso ello no excluye el cumplimiento del resto del articulado de la Orden en particular la información precontractual a que se refiere el artículo 21.

4. Por último en cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, señala el registrador que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuanto entre las obligaciones que se pueden incluir como partidas de cargo, figuran los débitos procedentes de cualquier operación de préstamo, cualquiera que sea la forma que se han instrumentado. Señala el recurrente que estamos ante una relación jurídica de hipoteca de máximo en el que no se prevén plazos ni cuotas, sean mensuales o no.

En la cláusula tercera de la escritura se pacta la liquidación de los saldos tanto acreedores como deudores por meses vencidos y en la cláusula cuarta se pacta que cada uno de los adeudos o cargos que se realicen en la cuenta de crédito deberá ser reintegrado al banco en el plazo máximo de quince días naturales, finalmente en la cláusula séptima se pacta que el banco podrá cerrar la cuenta anticipadamente entre otros supuestos por el incumplimiento de los acreditados de realizar los ingresos en el plazo antes fijado.

De la operativa de la cuenta se deriva que las disposiciones del crédito concedido deben reintegrarse por el deudor en un plazo concreto, quince días. Se establece por tanto una obligación de reembolso en plazo concreto aun cuando sea con la finalidad de mantener el saldo crediticio concedido y esta obligación excepciona el vencimiento pactado inicialmente en la escritura de forma que, resultando incumplida, provoca el vencimiento anticipado de la hipoteca.

La Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 681 y siguientes se refiere a deudas garantizadas con hipoteca, no distingue entre préstamo o crédito, no excluye pues su

cumplimiento cualquiera que sea la naturaleza de la obligación garantizada o de la hipoteca misma con tal de que el pago del capital o los intereses deba efectuarse en plazos, por lo tanto pactándose el reintegro o devolución de las cantidades dispuestas, el artículo 693 resulta de aplicación.

Y ello es así incluso si, como sucede en este caso, las obligaciones que se cargan en la cuenta pierden su individualidad y la posibilidad de ejecución aislada por efecto del pacto novatorio, puesto que podríamos encontrarnos que por el vencimiento de una sola mensualidad del préstamo que fuera objeto de cargo en cuenta y cuya cantidad no se repusiese en los quince días pactados, se podría provocar la ejecución de la hipoteca contraviniendo lo dispuesto en el repetido artículo 693.2. Debe por tanto considerarse el sistema de amortización tanto de la propia cuenta como de las obligaciones que en ellas se asientan para evitar que se eluda la norma en perjuicio del hipotecante privándole de la protección que en la misma se establece.

A todo lo anterior no obsta, más bien al contrario, el que a juicio del recurrente estemos ante una hipoteca de máximo del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria pues precisamente una de las características de dicha hipoteca es que las obligaciones mantienen su individualidad aun cuando se asienten a efectos contables en la cuenta, por lo que pudiéndose incluir como partidas de cargo de la misma los débitos procedentes de cualquier operación de préstamo y por tanto de un préstamo a plazos, le sería igualmente de aplicación lo dispuesto en el repetido artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.