

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2922** *Resolución de 1 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Valencia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria.*

En el recurso interpuesto por don Javier Máximo Juárez González, notario de Valencia, contra la nota de calificación de la registradora Mercantil y de Bienes Muebles II de Valencia, doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escrituras autorizadas por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, ambas de fecha 31 de marzo de 2011, con los números 578 y 579 de orden de su protocolo, doña B. F. B. vendió a doña M. E. M. una oficina de farmacia –protocolo 578– con su inmovilizado material, existencias de productos farmacéuticos, derechos de explotación o fondo de comercio y derechos arrendaticios sobre el local sobre el que se ubica, y a continuación –protocolo 579– doña M. E. M. con el consentimiento de su esposo, don O. B. F. D. C., constituyeron hipoteca mobiliaria sobre la citada oficina de farmacia en garantía de un contrato de cuentas en participación, a favor de don J. A. C. B. y don E. J. D. P.

##### II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de Bienes Muebles de Valencia el día 30 de septiembre de 2011 y fueron objeto de sendas notas de calificación negativa, una para cada uno de los documentos, el día 13 de octubre de 2011, que a continuación se transcriben: «Hechos Entrada: 20110042226 Diario: 13 Folio: 5070 Asiento: 20110030970 Fecha: 30/09/2011 12:46:07 Fecha/lugar documento: 31/03/2011, Valencia N.º Protocolo: 578/2011 Aut./Not (s): Clase de acto: Contrato - Compraventa Presentante: Cañizares Valle & Asociados SL Bien: Nombre M. E. M. Clase oficina de farmacia Número V1033F (...) Valencia Intervinientes: B. F. B. Vendedor M. E. M. Comprador Fundamentos de Derecho El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 72 de la ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: - Falta la previa inscripción de la escritura de compraventa formalizada ante el Notario de Valencia don Máximo Catalán Pardo el 16 de diciembre de 2009, número 3686 de protocolo que se cita en el apartado «Titulo» de la escritura. El defecto consignado tiene carácter de subsanable. Se han cumplido en su integridad los trámites que imponen los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil. Contra la presente calificación (...) Firmado con firma digital reconocida en Valencia el trece de octubre de dos mil once por Laura María de la Cruz Cano Zamorano. Registrador de Bienes Muebles de Valencia.» – «Hechos Entrada: 20110042228 Diario: 13 Folio: 5070 Asiento: 20110030972 Fecha: 30/09/2011 12:47:44 Fecha/lugar documento: 31/03/2011, Valencia N.º Protocolo: 579/2011 Clase de acto: Contrato - Hipoteca mobiliaria Presentante: Cañizares Valle & Asociados SL Bien: Nombre M. E. M. Clase oficina de farmacia Número

V1033F (...) Valencia Hipotecante J. A. C. B. Acreedor E. J. D. P. Acreedor Fundamentos de Derecho El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con el artículo 72 de la ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: - Conforme a los artículos 18 del C. Comercio y 10 del RRM, al existir previo documento presentado bajo el asiento 20110030970, al cual se le han atribuido defectos que impiden su inscripción, se suspende la práctica del asiento solicitado, posponiéndose la calificación definitiva del precedente título hasta la caducidad de aquél asiento de presentación o, en su caso, la inscripción de dicho documento previo, no existiendo ningún otro defecto imputable a este título. Es de advertir que, extendida la nota de suspensión del asiento solicitado, procede la devolución del documento al interesado conforme al artículo 434 del Reglamento Hipotecario. Asimismo, cumplido alguno de los supuestos a que se refiere la precedente nota de calificación, el documento deberá ser objeto de nueva calificación con observancia del principio de rogación (artículos 6 Ley Hipotecaria y 39, 40 y 427 del Reglamento Hipotecario). En caso de solicitar el desistimiento del Asiento de presentación, este deberá estar legitimado notarialmente, o estar emitido por la autoridad judicial / administrativa. El defecto consignado tiene carácter de subsanable».

### III

El día 18 de noviembre de 2011, don Javier Máximo Juárez González, notario de Valencia, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. Se solicita que se proceda exclusivamente a la inscripción del documento que contiene la constitución de la hipoteca mobiliaria, por lo que el recurrente hace justificación de la interposición de un único recurso para ambas notas de calificación. A juicio del recurrente, procede acumular en el presente recurso las relacionadas notas de calificación registral, habida cuenta que de los dos documentos presentados, de acuerdo a la normativa que rige la institución de la hipoteca mobiliaria y su constancia registral, sólo procede practicar operación registral respecto del documento que contiene la constitución de la hipoteca mobiliaria, tal y como resulta de la letra a) del artículo 68 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, al disponer que «En los libros expresados en el artículo anterior se inscribirán o, en su caso, se anotarán: a) Los títulos de constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda sin desplazamiento, o bien su modificación. En ningún caso será necesaria, en dichos Registros, previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados, salvo cuando se trate de aeronaves». Por tanto, el título de compraventa objeto de calificación desfavorable, cuya calificación negativa conlleva calificación desfavorable suspensiva del título constitutivo de la hipoteca mobiliaria, no es susceptible de acceso al Registro y su no acceso al Registro no puede condicionar la inscripción del título de hipoteca mobiliaria que es la inscripción que se pretende, habiéndose aportado el título de compraventa a los solos efectos de acreditar ante dicho Registro la titularidad de la constituyente de la hipoteca mobiliaria sobre una oficina de farmacia. Así, de acuerdo a la normativa vigente, la registradora debería haberse limitado a efectuar una única nota de calificación del único documento presentado susceptible de inscripción. Y es que, en definitiva, ambas notas de calificación, dan como resultado que la escritura de hipoteca mobiliaria quede condicionada en su acceso al Registro, a la observancia de un tracto sucesivo con el titular que en su día constituyó hipoteca mobiliaria anterior, lo que carece de todo apoyo normativo, como se expone detalladamente.

2. Que la regulación legal de los establecimientos mercantiles en el Registro de Bienes Muebles, se recoge en la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión de 16 de diciembre de 1954, es la norma con rango legal plenamente vigente en materia de establecimientos mercantiles, entre los que quedan incluidas las oficinas de farmacia. Dicha ley determina claramente la materia inscribible, tanto en la Exposición de Motivos de la misma, como en el texto legal. Según la Exposición

de Motivos «ha sido objeto de meditación el alcance que debería darse al nuevo Registro, en el sentido de si sería procedente establecer un sistema de Registro de la Propiedad que, al modo de la propiedad del inmueble, recogiera toda la historia jurídica de los bienes, incluso las transmisiones de dominio de los mismos, o un sistema de Registro de Gravámenes, limitado a las finalidades de esta ley. Aunque en principio se ha estimado que el sistema más completo hubiera sido el primero, se ha desistido de él en atención a las dificultades prácticas de su adaptación; toda vez que exigiría un cambio total y absoluto en el sistema de transmisión de propiedades y contratación de esta clase de bienes. Por esta razón se ha regulado solamente un Registro de gravámenes...»; Articulado de la Ley: La materia registrable está contenida en el artículo 68 de la Ley, que se refiere exclusivamente a los títulos de constitución de la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento y las vicisitudes en los créditos garantizados o de las propias garantías reales. Es especialmente significativo el inciso segundo del artículo 68.a) al expresar que «en ningún caso será necesaria, en dichos Registros, previa inscripción alguna a favor de las personas que otorguen los títulos mencionados, salvo cuando se trate de aeronaves». En conclusión, de acuerdo a la referida Ley respecto de establecimientos mercantiles y, por ende, oficinas de farmacia, se registran exclusivamente los gravámenes y no las titularidades.

3. Determinación de la posible existencia de norma posterior que haya ampliado el ámbito de inscripción de los establecimientos mercantiles a las titularidades. Como indica la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de enero de 2003, aunque según la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999 el Registro de Bienes Muebles es un «Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles...» con lo que se manifiesta cierta vocación de generalidad, ello no implica que sean susceptibles de acceder al mismo todo tipo de actos relativos a bienes muebles en general y establecimientos de farmacia en particular, pues el propio apartado segundo de la mencionada disposición creadora del Registro de Bienes Muebles indica que «dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes». Y es que el Registro de Bienes Muebles se ha creado por la integración en él de diversos registros ya existentes, con cometidos distintos y sujetos a regímenes jurídicos diferentes. Por todo ello, como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado «no se podrá concluir que determinado derecho sobre un bien mueble es inscribible en el Registro de Bienes Muebles si su inscribibilidad carece del fundamento legal suficiente para ello». Pero es que, además, como indica la citada Resolución, de acceder al Registro la titularidad de una oficina de farmacia, «sería además de inútil, –porque tales efectos no pueden reconocerse a una inscripción que sería voluntaria– carente de fundamento legal.» Y es que dichas titularidades indebidamente ingresadas en el Registro carecerían de los efectos registrales típicos de legitimación, inoponibilidad, prioridad, tracto sucesivo y fe pública registral. Por tanto, la normativa posterior no ha ampliado ni modificado el ámbito inscribible establecido por la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.

4. Improcedencia en derecho de las notas de calificación objeto del presente recurso. De lo expuesto, resulta de acuerdo a la normativa vigente aplicable la improcedencia en derecho de ambas notas de calificación: En cuanto a la relativa a la escritura de compraventa presentada porque dicho título en sí mismo no es inscribible en el Registro de Bienes Muebles, su presentación se realiza a los solos efectos de complementar el título siguiente que sí es inscribible y sin que además adolezca de defecto alguno que justifique la nota de calificación desfavorable, pues como se ha expuesto el Registro de Bienes Muebles en materia de hipoteca mobiliaria, es un Registro exclusivamente de gravámenes, no de titularidades, respecto de las cuales, aunque conste en el Registro, no es predicable el principio de tracto sucesivo, que parece exigir la registradora, por resultar de los asientos registrales anterior hipoteca mobiliaria de la misma oficina de farmacia cuya constituyente era persona distinta de la constituyente de hipoteca mobiliaria en el título siguiente. Es además de destacar que dicha nota de calificación carece de cualquier

motivación o fundamentación en norma jurídica alguna, sin duda, porque no la hay; y, en cuanto a la relativa a la escritura de hipoteca mobiliaria, porque suspende su inscripción, precisamente alegando defectos en la escritura de compraventa; escritura de compraventa que, como se ha expuesto, no es por sí misma inscribible en el Registro dado que contiene un cambio de titularidad, que como tal no es susceptible de acceso al Registro. En definitiva, de lo expuesto, resulta que no hay razón alguna en derecho que sustente ambas notas de calificación, que dan como resultado que la escritura de hipoteca mobiliaria quede condicionada su acceso al Registro a la observancia de un tracto sucesivo con el titular que en su día constituyó hipoteca mobiliaria anterior.

## IV

Mediante escrito, con fecha de 24 de noviembre de 2011, la registradora Mercantil y de Bienes Muebles emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 13 y 68 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión; disposición final segunda de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de Reforma Parcial y Adaptación de la Legislación Mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea en materia de Sociedades; disposición adicional única de la Ley 6/1999, de 2 de julio sobre modificación de la Ley 50/1965 de 17 de julio, de venta de bienes muebles a plazos; disposición adicional tercera de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; artículos 6 y 10 del Reglamento de Registro Mercantil; disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre de 1999, por el que se aprueba el Reglamento de Registro de Condiciones Generales de Contratación, por el que se pone en funcionamiento el Registro de Bienes Muebles; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2000 y 21 y 22 de octubre de 2002.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria sobre una oficina de farmacia. Concurren en el presente recurso las siguientes circunstancias relevantes para su resolución: 1.º junto con la escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria, se presenta el título previo de compraventa de la citada oficina de farmacia; 2.º en el escrito del recurso se expresa la voluntad de la inscripción limitada exclusivamente a la segunda escritura de hipoteca mobiliaria, aclarando que la única intención a que respondió la presentación de la de compraventa era la de que sirviera de título para acreditar ante el Registro la titularidad de la constituyente de la hipoteca mobiliaria sobre la oficina de farmacia; 3.º en la primera escritura –compraventa de la oficina de farmacia–, el notario deja constancia de haber informado a los comparecientes de la remisión al Registro de Bienes Muebles, por solicitud de los citados comparecientes, de copia electrónica de la escritura al objeto de practicar asiento de presentación; y, 4.º en la segunda escritura –constitución de la hipoteca mobiliaria– se hace especial solicitud de inscripción, con petición de la práctica de las oportunas operaciones registrales que correspondan, haciendo mención expresa del consentimiento de los otorgantes a la inscripción parcial para el caso de que alguno de los pactos contenidos en la escritura no fueren inscribibles en los registros públicos competentes; esta misma manifestación se reitera en el escrito de recurso, y además así lo hace constar la registradora en su informe preceptivo.

A la vista de tales antecedentes, y en concordancia con el principio de rogación registral, hay que concluir que no constituye objeto del presente expediente la primera de las notas de calificación transcritas en los «Hechos» de esta Resolución, pues la presentación de la escritura de compraventa a que la misma se refiere no tenía por finalidad la de extender la solicitud de inscripción a la misma, sino la de servir de complemento a la segunda escritura de constitución de hipoteca, a fin de acreditar la titularidad del constituyente del gravamen hipotecario. Y si bien es cierto que la actuación

de la registradora ha sido correcta al extender también la nota de calificación respecto del primer documento, pues de la propia escritura resulta que el notario, a solicitud de los comparecientes, remitiría copia electrónica de la misma al Registro «al objeto de practicar el asiento de presentación», sin embargo queda claro que tal nota no constituye objeto autónomo del recurso, al resultar incongruente recurrir frente a la suspensión de la inscripción de un acto cuya inscripción no se ha pretendido solicitar, sin perjuicio de la necesidad de que los interesados desistan formalmente del asiento de presentación causado por dicho título.

2. Delimitada en la forma indicada en el fundamento de derecho anterior el objeto del presente recurso, la cuestión que en el mismo se debate es, por lo tanto, la de si cabe la inscripción de la escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria sin la previa inscripción del título de adquisición de la misma.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 21 y 22 de octubre de 2002) la creación del Registro de Bienes Muebles por integración en él de diversos Registros ya existentes, con cometidos y competencias distintas a la par que sujetos a regímenes jurídicos también diferentes, supuso una integración que llevó a cabo la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y aún actualmente plantea una serie de problemas que sólo una interpretación flexible de la variada normativa convergente sobre sus heterogéneas competencias permite ir solucionando dado que, según el apartado 2.º de la citada disposición, dentro de cada una de las secciones que han pasado a integrar el nuevo Registro se aplicará la normativa específica reguladora de los actos y derechos inscribibles que afecten a los bienes muebles de diversa índole.

Con este planteamiento es evidente que, al menos desde un punto de vista sustantivo, la hipoteca de ciertos muebles –en el caso de la Resolución de 21 de octubre de 2002 se trataba de vehículos de motor– seguirá rigiéndose por la Ley de 16 de diciembre de 1954, en tanto que una venta a plazos o un arrendamiento financiero de los mismos vehículos estará sujeta al régimen de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

Es cierto que la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999 determina que el Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y no sólo de gravámenes sobre bienes muebles (cfr. artículo 15 de la Ley 28/1998 y artículos 24 a 29 de la Ordenanza de 19 de julio de 1999, disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999 y Resoluciones de esta Dirección General de 11 de abril de 2000 y 11 de enero de 2012). Ahora bien, esto no significa que deba aplicarse el régimen propio de los bienes inmuebles por transposición automática, especialmente en el caso de inmatriculación, dado que son de aplicación preferente los preceptos específicos de la legislación mobiliaria aplicable. En este sentido el apartado 2.º de la misma disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, que es la creadora del Registro de Bienes Muebles, establece claramente que «dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes».

Por tanto, la cuestión planteada debe resolverse de conformidad con las disposiciones específicas contenidas en Ley 16 de diciembre de 1954 de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. Pues bien, de conformidad con el artículo 68 letra a) de la citada Ley «en los libros expresados en el artículo anterior se inscribirán o en su caso se anotarán: a) Los títulos de constitución de la hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento, o bien su modificación». Añade a continuación el citado precepto que «en ningún caso será necesaria, en dichos Registros, previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados, salvo cuando se trate de aeronaves», precepto que, dada la claridad de sus términos, conduce a la necesaria revocación de la calificación impugnada.

3. No puede alterar la conclusión anterior la exigencia legal de expresar en la escritura de constitución de la hipoteca el título de adquisición de los bienes sobre los que se constituye el derecho de garantía. Establece al respecto el artículo 13, apartado 3, de

la Ley de 16 de diciembre de 1954 que, además de las circunstancias exigidas por la legislación notarial, la escritura de hipoteca mobiliaria deberá contener, entre otras, la relativa al «título de adquisición de los bienes», requisito que aparece cumplido en el caso que nos ocupa. Esta exigencia, que no puede desconectarse de la fundamental de que el hipotecante sea titular y ostente la libre disposición de los bienes que se hipotecan (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley), supone algo más que expresar que se ostenta la titularidad de los mismos, exigiendo especificar el concreto título de adquisición de esa propiedad, como en este caso ha ocurrido al identificarse en la escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria la concreta escritura pública en que se formalizó el contrato de compraventa de la oficina de farmacia hipotecada; pero además, en este caso concreto se ha presentado en el Registro el mismo título de adquisición de la oficina de farmacia para acreditar la titularidad del hipotecante, aportación que va más allá de la mencionada exigencia legal.

4. Por otra parte, el artículo 74 de la citada Ley de hipoteca y prenda sin desplazamiento de posesión dispone que las escrituras de constitución de hipoteca se inscriban destinándose a cada bien hipotecado, un asiento separado y especial, en folio independiente, y figurando todos los asientos relativos a dicho bien, mientras no se cancele la hipoteca y otros gravámenes, bajo un solo número, a continuación unos de otros, sin solución de continuidad, sin que el citado precepto exija para la apertura del folio registral la previa inscripción de dominio del bien hipotecado. En tal sentido la previsión del precepto citado concuerda con la norma del artículo 68 de la misma Ley, antes transcrito, que permite la inscripción de los títulos de constitución de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento sin necesidad de previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados.

Todo lo anterior no impide, sin embargo, que la adquisición del dominio sobre el bien hipotecado pueda ser inscrita, con el apuntado carácter facultativo o voluntario, como así lo confirma el artículo 13 del Reglamento de la LHMPD al prever la posibilidad de inscribir o anotar también los títulos de adquisición de bienes muebles susceptibles de ser hipotecados. Además, como excepción a dicha regla general, la previa inscripción del título de dominio del bien mueble no sólo es voluntaria, sino imperativa en materia de aeronaves (cfr. artículo 68 de la citada Ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión) y de buques (cfr. artículo 15 de la Ley de Hipoteca Naval, de 21 de agosto de 1893), ya que en tales casos la primera inscripción de cada buque o aeronave será la de propiedad del mismo, de forma que su omisión constituye motivo de denegación de cualquier otra inscripción que se pretenda.

Pero fuera de los supuestos de excepción señalados, el principio de tracto sucesivo, en cuanto a la exigencia de previa inscripción del dominio a favor del constituyente del gravamen, rige sólo limitadamente en sede de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, de forma que sólo se aplica en aquellos casos en que voluntariamente se hubiera inscrito el dominio del bien y se pretenda después la inscripción de una carga que hubiera sido constituida por un tercero distinto del titular registral, o la anotación de un embargo o demanda acordada en procedimiento dirigido contra quien no sea titular registral de dicho dominio. Pero no ocurre así en el caso que nos ocupa, en el que se trata de un establecimiento mercantil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.