

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11040 *Resolución de 6 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Alicante n.º 3, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de reconocimiento de deuda de varias sociedades, sobre 47 fincas, la mayoría rústicas.*

En el recurso interpuesto por doña I. S. L., en nombre y representación de Oficina de Gestión de Firmas, S.L.», que a su vez es representante de la entidad acreedora «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Alicante número 3, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de reconocimiento de deuda de varias sociedades, sobre 47 fincas, la mayoría rústicas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Fernando Julio Pascual de Miguel, el día 15 de febrero de 2017, con el número 584 de protocolo, varias sociedades mercantiles constituyeron hipoteca a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» sobre 47 fincas pertenecientes a las mismas y ubicadas, entre otras, en las demarcación del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, en garantía de un reconocimiento de deuda derivada de una póliza mercantil vencida y no pagada realizado por una de ellas.

II

Presentada telemáticamente copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, dicho documento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña por correo-Oficina Gestión de Firmas, el día 15/02/2017, bajo el asiento número 1371, del tomo 150 del Libro Diario y número de entrada 1274, que corresponde al documento autorizado por el notario de Valencia Fernando Julio Pascual de Miguel, con el número 584/2017 de su protocolo, de fecha 15/02/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1) Según el cuadro de distribución de responsabilidades que obra inserto, la responsabilidad por principal de la finca 31.200 de esta demarcación registral, es de 200.000 euros.—En dicho cuadro se asigna a la citada finca un valor a efectos de subasta de 0,01 euros, cuyo valor es el mismo que consta también en el certificado de tasación de las fincas, valor tan sumamente inferior al principal del que responde la finca que, imposibilitaría la ejecución hipotecaria. Por tanto, para poder inscribir los procedimientos de ejecución judicial directa y de ejecución extrajudicial, deberá indicarse un valor de tasación acorde con la realidad física de la finca y un valor a efectos de subasta acorde con el principal del que responde, que en ningún caso podrá ser inferior al 75 % del valor de tasación.—2) El número de D.N.I. de don L. M. S. S. que, se indica en la comparencia, (...), es distinto del que figura en la certificación que obra inserta, en la que se recoge la facultad expresa para constituir la hipoteca (...).—Fundamentos de Derecho: 1) Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, Ley 1/2013 de 14 de Mayo; artículo 129.2a)

Ley Hipotecaria; artº 682-2 L.E.C; artículo 62, apartado 4, de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, 8.4 Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.–Según los artículos 129 de la L.H y 682 LEC. Dispone el artículo 129.2a) LH que «el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.», y el Artículo 682-2 LEC que «en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior en ningún caso al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». 2) Arts. 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.–Y por tanto se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. En todo caso, el despacho del documento queda supeditado a resultas de un mandamiento presentado con anterioridad el 21 de Diciembre del 2.016, expedido por el Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Alicante, en el que, en virtud de autos de ejecución de títulos no judiciales nº 1858/2016, al que se hace referencia en el precedente documento, se solicita la práctica de la anotación de embargo sobre dos de las fincas que comprende el documento, registrales 57.804 y 31.363, anotación que fue practicada parcialmente respecto de la finca 57.804 y denegada en cuanto a la finca 31.363, encontrándose vigente el asiento de presentación que motivó en este Registro, número 321 del Diario 150.–Una vez subsanados los defectos citados, no se harán constar en la inscripción de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y concordantes de la Ley Hipotecaria, artículos 83 y 84 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, Texto Refundido aprobado por el RDL 1/2007 de 16 de Noviembre, Sentencia del Tribunal Supremo de 792/2009 16 de Diciembre, a solicitud del presentante o interesado las siguientes cláusulas o apartados por ser contrarias a la Ley y no ajustarse a las disposiciones legales y reglamentarias que determinan el contenido propio de la inscripción, los requisitos para su extensión y los efectos, por los motivos y fundamentos de derecho que se expresan a continuación de cada una de ellas: 1) De la cláusula 7 el apartado d) desde «quedando facultado...este apartado» y el apartado e); la cláusula 8; la 9; de la 10 los apartados 10.8, 10.9 y 10.10; la 11; de la 12, en su apartado 12.2 el subapartado b) se ha inscrito pero se limitará a las obligaciones inscritas, y el c), todo ello por carecer de trascendencia real de conformidad con lo establecido en los artículos 98 L.H. y 51.6 R.H.–2) -del apartado 12.3 el subapartado (a), de conformidad con el artículo 693 LEC; el apartado (d) de conformidad con el artículo 27 LH y el (iii) porque dicho pacto es rechazado por la STS de 12 de diciembre de 2.009, porque «no cabe hacer recaer exclusivamente sobre el prestatario la circunstancia de que la hipoteca prevista no se pueda constituir, incluso por motivos ajenos al mismo...».–3) -la cláusula 14 de conformidad con los artículos 89,2 y 3 de la L.G.D.C.U. y Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Diciembre del 2.015.–Contra esta calificación (...) Alicante, treinta de marzo del año dos mil diecisiete.–La Registradora de la Propiedad, interina (firma ilegible), Fdo. Margarita González de la Torre Rodrigo».

III

Solicitada calificación sustitutoria de dicha nota dentro de plazo legal y, con arreglo al cuadro de sustituciones, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Jijona, doña María Elena Moreno Romero, quien confirmó la nota de calificación inicial el día 5 de mayo de 2017 con base en la consideración de que «esta desproporción absoluta entre la responsabilidad hipotecaria y su tasación pericial quiebra el espíritu y finalidad de la ley, y el objetivo del propio procedimiento de ejecución hipotecaria, que no es otro que el acreedor pueda cobrar la deuda con la realización de los bienes hipotecados. Cosa harto

difícil, si un bien con una valoración de 1 céntimo de euro, respondiera de 200.000€ de capital. Conllevando igualmente el quebranto patrimonial del deudor, que se vería privado del bien, y con la deuda sin saldar prácticamente en su totalidad. Por tanto, será necesario un valor de tasación acorde con la realidad física de la finca y un valor de subasta acorde con el capital de que responde».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña I. S. L., en nombre y representación de Oficina de Gestión de Firmas, S.L.», que a su vez es representante de la entidad acreedora «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», interpuso recurso el día 7 de junio de 2017 con base en la siguiente argumentación: «(...) Alegaciones Primera.—El hecho de que el valor de tasación de una finca sea inferior al principal del que responde no imposibilita la ejecución hipotecaria, aunque en la nota de calificación se diga que sí, sin indicar los motivos, y no hay norma que exija que el valor de tasación sea acorde con la realidad física (que en la nota de calificación no se indica, evidentemente, cuál es en la actualidad) y con el principal que se garantiza. Solicita Que tenga por presentado en tiempo y forma, el presente escrito junto con los documentos que lo acompañan y, previos los trámites legales oportunos, proceda a admitir nuestra pretensión anulando la calificación del Registro».

V

La registradora de la Propiedad interina de Alicante número 3, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, emitió el preceptivo informe el día 28 de junio de 2017, en el que confirmó el defecto recurrido, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 18, 24, 104, 115, 122, 123, 107.6, 129, 130 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 60 a 63 y 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 2, 7, 8, 9, 10 y 14 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil; los artículos 60 a 81 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas; 79 a 103 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 28 de marzo de 2007, 2 de diciembre de 2011, 29 de octubre, 21 de noviembre y 9 de diciembre de 2013, 22 de enero, 18 de febrero, 24 y 31 de marzo, 4 de junio, 5 de agosto y 12 y 30 de septiembre de 2014, 18 de febrero, 17 y 22 de abril, 17 de julio, 22 de septiembre y 7 de octubre de 2015, 1 de marzo, 20 de junio, 14 de septiembre y 26 de octubre de 2016 y 24 de abril de 2017.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es determinar si una tasación homologada acogida a las previsiones de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, plasmadas en los reformados artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, en que se señala como valor de la finca hipoteca de 0,01 euros, es válida para la inscripción de los pactos de ejecución directo hipotecario y extrajudicial de la escritura de constitución de hipoteca, y como consecuencia para la inscripción de la hipoteca misma, salvo que el acreedor consienta en la inscripción parcial sin dichos pactos

(artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria), siendo que la responsabilidad hipotecaria que dicha finca asegura por principal asciende a 200.000 euros.

Como premisa previa de la exposición se debe señalar que, no obstante haberse establecido la actual exigencia de tasación pericial homologada para la inscripción de los pactos de ejecución directo hipotecario y extrajudicial, en una Ley, la citada Ley 1/2013, de 14 de mayo, cuya finalidad principal era la protección de los deudores hipotecarios que contrataron préstamos para la adquisición de su vivienda habitual y que tuvieran la condición de consumidores, la redacción de los también citados artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria no discrimina, como ya dijera en las Resoluciones de 22 de enero de 2014 y 17 de julio de 2015, la necesidad de tasación homologada por razón del carácter del prestatario, sino que la considera aplicable a todos los préstamos o créditos hipotecarios inmobiliarios concedidos por las entidades de crédito a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario, con las excepciones que figuran en su artículo 12.

Aparte de las excepciones recogidas en dicho artículo, también está excluidas de esta necesidad de tasación homologadas, por razón del prestamista y, eventualmente, de la operación garantizada, las que se especifican en las Resoluciones de 21 de noviembre de 2013 (utilización como tipo de subasta el precio máximo de venta oficial tratándose de viviendas de protección pública), 7 de octubre de 2015 (hipotecas a favor de la Hacienda Pública o aquellas a las que por su especialidad les fuera permitido disponer de otro tipo de tasación) y 14 de septiembre de 2016 (hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el artículo 2 de la Ley 2/1981); por lo que en el supuesto objeto de este recurso será exigible la repetida tasación homologada, no obstante tratarse de una operación refinanciación empresarial por parte de persona jurídica que actúa dentro del ámbito de su actividad principal.

2. Esta problemática del significado del certificado de tasación de las fincas hipotecas a efectos de inscripción de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria ha sido ya abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, entre otras, para destacar el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, cualquiera que sea la entidad o persona deudora; y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

En un principio la exigencia de tasación de la Ley de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, tenía como objeto prioritario garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos hipotecarios que puedan servir de garantía a las emisiones de cedulas o bonos hipotecarios (artículo 2 de la Orden ECO 805/2003), lo que servía de protección frente a la sobretasación no sólo a los inversores en el mercado hipotecario sino también al propio deudor cualquiera que fuere su condición, previniendo situaciones de sobreendeudamiento.

Pero, posteriormente, la citada Ley 1/2013 a esa finalidad inicial añadió, para toda hipoteca, ya se destine o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, el amparo a los usuarios de los servicios financieros del peligro de la infravaloración del bien dado en garantía, situación que en los ciclos económicos de crisis y de contracción de la demanda inmobiliaria puede llegar a traducirse en un quebranto patrimonial relevante para el deudor ejecutado, sobre todo teniendo en cuenta que tanto las posturas mínimas admisibles en la subasta, como la posible adjudicación de la finca al acreedor, en los casos de subasta desierta por falta de licitadores, se determinan por un valor resultante de la aplicación de ciertos porcentajes (70% o 50%, según se trata de vivienda habitual o no) sobre el valor de tasación para subasta fijado en la escritura de constitución (artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo cual puede llevar, si la tasación fue baja, a que

el precio del remate o de la adjudicación al acreedor sea muy inferior al valor objetivo de la finca.

En esa actual situación legislativa, las resoluciones antes citadas señalan que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación. Su infracción implicaría la nulidad de la estipulación correspondiente, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales, de conformidad con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria.

3. Es decir, el precio o tipo de subasta no es ya una cifra fijada libremente por las partes que ha de servir en su día de base a las posturas de los licitadores, sino que esa cifra debe ajustarse, hoy en día, a los márgenes fijados legalmente respecto del valor real de la finca determinado por los medios técnicos y en atención a las características económicas del inmueble en el momento de constitución de la hipoteca, con objeto de evitar un tipo que se aleje excesivamente, al alza o la baja de ese valor real, y sin perjuicio de la cantidad que los licitadores tengan que descontar en sus posturas atendiendo al valor de las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del actor en cuya responsabilidad deberán subrogarse en caso de adjudicación.

En consecuencia, la exigencia de la intervención en la valoración de entidades tasadoras homologadas administrativamente, responde a la necesidad de garantizar el cumplimiento de una serie de principios que persiguen la legislación del mercado hipotecario y la de protección de los consumidores en esta materia, como son la independencia, al menos funcional, respecto de las entidades acreedoras; el respeto a las normas sobre valoración de los bienes inmuebles; y la diligencia profesional y veracidad en la realización de las comprobaciones obligatorias y en la elaboración del informe. Y todo ello, como se ha indicado, con el objetivo de que la tasación que se realice se ajuste al verdadero valor del inmueble en el momento en que se elabore el correspondiente informe, circunstancia por la que a éste se le atribuye un plazo de vigencia de seis meses (artículo 62.4 de la Orden ECO/805/2003), se prohíbe la utilización de elementos especulativos al aplicar el método de valoración (artículo 16.2 de la Orden ECO/805/2003), o se rechaza como tipo para la subasta hipotecaria el denominado valor hipotético del edificio en caso de terminación de la obra (Resolución de 4 de junio de 2014).

4. Lo que ocurre en el supuesto objeto de este expediente es que la objetividad en la valoración se encuentra garantizada por cuanto la misma ha sido realizada por una entidad homologada, independiente del acreedor, y de acuerdo con las disposiciones legales contenidas en la Orden ECO/ 805/2003 de 25 de marzo, sin que, por otra parte, respecto de la valoración de la finca en cuestión objeto de este recurso se hubiere hecho condicionamiento o advertencia especial alguna en el certificado de tasación. No obstante, es importante destacar que en el certificado de tasación no consta referencia alguna a las características especiales que pudiera tener la finca y hubieran motivado esa anómala tasación, ni tampoco por qué, al contrario que respecto del resto de las fincas, no se han utilizado los métodos de valoración comparativo u otro alternativo.

Todo ello lleva a plantear una serie de cuestiones como son si puede admitirse el procedimiento de ejecución directa hipotecaria (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) cuando la hipoteca tiene como objeto de garantía una finca o derecho que ya «ab initio» carece de valor o si concurre alguna circunstancia especial en este supuesto concreto que justifique la mencionada anomalía.

Respecto de la primera cuestión, la respuesta debe ser negativa ya que sujetando la hipoteca de manera directa los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida (artículo 1876 del Código Civil) y siendo de esencia de la misma que, vencida la obligación principal,

puedan ser enajenadas los inmuebles sobre los que recae para pagar al acreedor (artículo 1858 del Código Civil), mal podrá obtenerse ese pago, siquiera sea parcial, mediante la realización de una garantía que carece de valor venal. En estos supuestos, no es admisible el procedimiento de ejecución directa hipotecaria si el objeto de la hipoteca no tiene un verdadero valor de tasación, aun cuando esté homologado por tasadora oficial, debiendo acudir al procedimiento de ejecución ordinaria.

Además, debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 1129 del Código Civil, el deudor perderá el derecho a utilizar el plazo cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido, cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, o cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras; lo que pone de manifiesto la necesidad de que el valor de la garantía sea suficiente para asegurar aquella parte de la deuda a la que se quiera dar cobertura. Por su parte, el artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario, considera inhábiles, a efectos de servir de garantía a una titulación de hipotecas, los bienes que debido a su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero (entre ellos las concesiones administrativas).

Ahora bien, todas estas normas sobre tasación y tipo de subasta no impiden la garantía hipotecaria parcial del crédito, es decir, la que no lo cubre en su totalidad, porque, por ejemplo, la finca no tiene valor para poder garantizarlo íntegramente o porque así es la voluntad de las partes, pero en todo caso esta circunstancia debe quedar clara en la escritura de constitución. La única significación del carácter parcial de la garantía (al igual que ocurre en la hipótesis del artículo 119 de la Ley Hipotecaria, respecto de cada una de las fincas hipotecadas), se produce, según ponen de manifiesto las Resoluciones de 2 y 3 de enero de 1996, en el propio juego de ésta y así, en caso de ejecución del bien hipotecado, el actor sólo podrá detraer del precio de remate obtenido, hasta una parte igual al máximo de responsabilidad fijado, porque, en realidad, lo garantizado en las mismas es todo el crédito sin distinción de partes, con independencia de que se limite la responsabilidad hipotecaria a una cifra máxima de aquél. En cuanto al exceso no cubierto con la responsabilidad hipotecaria operará el artículo 692 y normas concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el presente expediente, la tasación realizada por entidad homologada es muy reducido (0,01 euros), lo cual vendrá motivado por las especiales circunstancias concurrentes en la finca dada en garantía, pero no la hace absolutamente inhábil para que pueda admitirse el procedimiento de ejecución directa hipotecaria. No obstante, procede analizar en el siguiente Fundamento de Derecho el concreto certificado de tasación aportado y que está en íntima relación con ese valor tan reducido.

5. La finca en concreto respecto a la que se plantea el conflicto es la 31.200/AL del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, la cual se trata de una finca de características especiales, cuya descripción registral según la escritura de constitución de hipoteca, que no incorpora nota simple informativa registral, es la siguiente: «Finca rústica en Alicante en el paraje «(...)». Una mina de lignito, nombrada «(...)» cuyo expediente tiene el número 1872, y que consta de trece pertenencias, que componen 130.000 metros cuadrados, siendo las visuales de referencias a puntos fijos». No consta en la escritura de hipoteca si lo inscrito es una concesión administrativa de minas sobre fincas de dominio público, o una concesión de explotación o un permiso de exploración o investigación (su inscripción ha sido admitida, no obstante la dicción del artículo 62 del Reglamento Hipotecario, por la Resolución de 8 de octubre de 1982, por estar permitida su transmisión, arrendamiento y gravamen –artículo 95 de la Ley de Minas–) sobre fincas de propiedad de su titular; o si aquéllas concesiones o éstos permisos han caducado, o, finalmente, si las fincas bajo cuya superficie se encuentra el yacimiento minero pertenecen o no a los hipotecantes y/o si han sido hipotecadas junto con la concesión o el permiso.

A este respecto debe recordarse, en primer lugar, que conforme al artículo 62 del Reglamento Hipotecario se permite la inscripción como finca registral independiente de las

concesiones de explotación de minas en el Registro de la Propiedad correspondiente al punto de partida de la demarcación del perímetro de las cuadrículas mineras, mediante la presentación del título de la concesión, complementado con el plano de la demarcación de la mina, que deberá contener además de las circunstancias generales hipotecarias, en cuanto le fueren aplicables, las especiales contenidas en el propio título de la concesión. En segundo lugar, que en la inscripción de la concesión de minas se hace constar registralmente los datos de la finca o fincas que contenga la explotación minera. Por último, que, en cuanto a las denominadas «pertenencias» que constan en descripción de la finca, se trata del antiguo término que la legislación minera usaba para designar a las actuales «cuadrículas mineras» que son definidas por el número 1º del artículo 75 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, como «el volumen de profundidad indefinida cuya base superficial queda comprendida entre dos meridianos y dos paralelos, cuya separación sea de veinte segundos sexagesimales, que deberán coincidir con grados y minutos enteros y, en su caso, con un número de segundos que necesariamente habrá de ser veinte o cuarenta», añadiendo el número 1 de su artículo 76 que «los permisos de exploración o de investigación y las concesiones de explotación se otorgarán sobre una extensión determinada y concreta, medida en cuadrículas mineras agrupadas sin solución de continuidad, de forma que las que tengan un punto común queden unidas en toda la longitud de uno, al menos, de sus lados».

Dos cuestiones se plantean al respecto de la especial naturaleza de la finca registral hipotecada: la primera, si es posible aplicar a la misma una tasación tipo ECO de las que regula la Orden ECO/805/2003, ya que ese tipo de valoración tiene como objeto fundamental la valoración de los bienes inmuebles y de los derechos constituidos sobre los mismos (artículo 1), y la segunda, si la certificación aportada en este supuesto contiene realmente una tasación de esa concesión administrativa hipotecada, ya que la especial naturaleza de la finca hipotecada genera que el verdadero valor económico de la misma no se encuentra en el terreno que ocupa sino en la vigencia de la concesión o autorización administrativa para su explotación.

La primera cuestión debe ser contestada afirmativamente porque el artículo 52 de la Orden ECO/805/2003 incluye en la lista de derechos susceptibles de valoración por este sistema a las concesiones administrativas. El artículo 54, por su parte, señala las distintas circunstancias especiales que han de tenerse en cuenta a la hora de valorar una concesión administrativa o los terrenos sobre los que se ubica una concesión administrativa, indicando, asimismo, que para valorar una concesión administrativa sobre un determinado terreno se aplicará «el método residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36», y para valorar la propiedad de un terreno sobre el que está constituido una concesión administrativa se aplicará, si fuere posible, «el método comparativo».

Y en cuanto a la segunda pregunta, a la luz de todo lo expuesto hasta aquí, debe concluirse que no se ha aportado una auténtica valoración válida de la finca o derecho – concesión administrativa o similar– objeto de recurso, a los efectos de la garantía hipotecaria, porque, en la que se acompaña a la escritura de hipoteca no se cumple con el principio de transparencia (artículo 3), ya que el informe de valoración no contiene la información necesaria y suficiente para la fácil comprensión de su contenido, porque, como se ha expuesto, ni se detalla el método de valoración utilizado (artículo 54), ni tan siquiera se indica el derecho especial que se valora o la documentación particular utilizada para la identificación completa del mismo (artículo 8). Pudiera ocurrir, por ejemplo, que la responsabilidad hipotecaria asignada a la finca en cuestión (concesión administrativa) procediese del valor que a algunas o algunas de las otras fincas hipotecas se les hubiere atribuido por razón de contener en su subsuelo el yacimiento minero y a cuyo tipo de subasta se le hubieran deducido; pero, si así fuere, esta u otras circunstancias concurrentes deberán ser objeto de la correspondiente aclaración.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 6 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.