

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1030** *Resolución de 21 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Granada, por la que se suspende la inscripción de un derecho real de hipoteca mobiliaria sobre distintos bienes.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. C., abogada, en nombre y representación de las treinta y seis sociedades de responsabilidad que parecen listadas en los hechos de la presente (identificadas en conjunto abreviadamente por la recurrente como «Sociedades Huéscar y Granada»), contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles II de Granada, doña María Cristina Palma López, por la que suspende la inscripción de un derecho real de hipoteca mobiliaria sobre distintos bienes.

Hechos

I

Por el Notario de Madrid, don Jorge Prades López, se autorizó, el día 17 de agosto de 2017, escritura de constitución de hipoteca mobiliaria, otorgada por treinta y seis sociedades hipotecantes, como propietarias en pleno dominio de la maquinaria industrial reseñada en la nota de calificación que sigue (paneles y otros equipos dedicados a la generación de energía eléctrica de origen fotovoltaico), ubicados en dos plantas solares fotovoltaicas localizadas en las fincas cuyos datos registrales se consignaban en la citada escritura, en el municipio de Huéscar (Granada), en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la mercantil «DCM Energy GmbH & Co. Solar 2 KG sucursal España» en virtud del contrato de financiación y su novación suscrito entre la citada entidad, como acreditada, y la entidad bancaria «HSH Nordbank», sociedad anónima de nacionalidad alemana, como acreditante, y elevado a público el citado contrato de novación y refinanciación (denominado «Contrato de Financiación Modificada»), en virtud de escritura pública autorizada por el mismo notario autorizante de la escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria, con el número 579 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Granada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de Bienes Muebles de Granada

Nota de Calificación

Hechos

Entrada: 20180009996 Diario: 20 Folio: 1501 Asiento: 20180008815 Fecha: 05/06/2018 10:25:00

Fecha/lugar doc: 17/08/2017, Madrid N.º Protocolo: 580/817 Prades

Aut./Not (s): Jorge Prades López

Clase de acto: contrato - hipoteca mobiliaria Presentante: Gesdalba Madrid, S.L.

Bienes: Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica uno, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120829052427 al 120911060063 calle (...). Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica dos, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120911060064 al 121009052367 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica tres, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 del 121009052368 al 121001050282 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica cuatro, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 121001050297 al 120622051174 calle (...) Huéscar. Granada

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica cinco, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120622051176 al 12062850271 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica seis, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120628050272 al 120823060575 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica siete, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120823060576 al 121006050169 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica ocho, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 121006050170 al 120924061815 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica nueve, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120924061825 al 120926061844 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica diez, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120607051157 al 120622061190 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica once, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120622061192 al 120923052346 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica doce, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120923052366 al 120627050281 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica trece, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120627050288 al 120802051429 calle (...) Huéscar. Granada

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica catorce, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120802051434 al 120803060511 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica quince, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120803060546 al 120930051513 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica dieciséis, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120930051515 al 120914051506 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica diecisiete, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120914051510 al 120818052081 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Enterprise Granada Energía Fotovoltaica dieciocho, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120818052107 al 121014061368 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica uno, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120619050694 al 121016010811 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica dos, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 121016060812 al 120623062170 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica tres, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120623062172 al 120823061464 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica cuatro, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120823061465 al 121014051192 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica cinco, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 121014051281 al 1210150601847 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica seis, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 121015061848 al 120710051815 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica siete, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120710051819 al 120617051826 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica ocho, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120617051828 al 120924052098 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica nueve, S.L. Clase módulos first solar fs-277 número 1400 módulos del i209240s2113 al 12101.1052084 calle (...). Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica diez, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120610051724 al 120625060245 calle (...). Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica once, S.L. Clase módulos first solar fs-277 número 1400 módulos del 120625060246 al 120728051077 calle (...). Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica doce, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120728051078 al 121008062244 calle (...). Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica trece, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 121008062245 al 120621050518 calle (...). Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica catorce, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120621050538 al 120711060454 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica quince, S.L. Clase módulos first solar fs-277 número 1400 módulos del 120711060455 al 120930052206 calle (...). Huéscar, Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica dieciséis, S.L. Clase módulos first solar FS-277 Número 1400 módulos del 120930052212 al 120626051337 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica diecisiete, S.L. Clase módulos first solar fs-277 Número 1400 módulos del 120626051338 al 120928051385 calle (...) Huéscar. Granada.

Nombre Company Huéscar Energía Fotovoltaica dieciocho, S.L. Clase módulos first solar fs-277 número 1400 módulos del 120928051422 al 121003060212 calle (...) Huéscar, Granada.

Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94170.

Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94169.

Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94165.

Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94176.

Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94158.
Inversor, marco Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94161.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94141.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 93733.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94164.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93715.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94174.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94163.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94144.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94145.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94143.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab. 94153.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94168.
Inversor, nurco Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94171.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 94177.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94181.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93717.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93710.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 94132.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab. 94131.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 93694.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 93697.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94133.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94124.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93700.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 93724.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93720.
Inversor, marco Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 94180.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab. 94156.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94150.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab. 93727.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94159.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 93735.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94134.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93729.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93719.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93707.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94126
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94136.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93725.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93693.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93706
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93718
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94123.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93721
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94127.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93699
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94139.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93736.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93703.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94140.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93711.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94151.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94147.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94148.

Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93732.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94160.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94166.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94155.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94171.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93716.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94179.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94182.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 84142.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94162.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94152.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 84178.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94146.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94154.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94149.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94157.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94175.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94173.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94167.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab. 93695.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93705.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N4 fab 93708.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 93702.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93696.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 93713.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94129.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93730.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94122.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94135.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 93734.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 93714.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94137.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 94128.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab. 94138.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93709.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93712.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 94430.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93701.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93704.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 93698.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab. 94120.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 93732.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI N.º fab 93726.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 94125.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 94121.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93722.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab 93737.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93731.
Inversor, marca Kaco, modelo Powador 33000XI. N.º fab. 93728.
Intervinientes: HSH Nordbank AG acreedor.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica uno, S.L.U. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica dos, S.L.U. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica tres, S.L.U hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica cuatro, S. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica cinco, S.L. hipotecante.

Enterprise Granada Energía Fotovoltaica seis, S.L.U. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica siete, S.L. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica ocho, S.L hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica nueve, S.L. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica diez, S.L.U. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica once, S.L. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica doce, S.L. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica trece. S L. hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica catorce, hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica quince S hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica dieciséis, hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica diecisiete hipotecante.
Enterprise Granada Energía Fotovoltaica dieciocho hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica uno, S.L U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica dos, S.L.U hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica tres, S LU, hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica cuatro, S.L hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica cinco. S LU hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica seis, S.L.U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica siete, S.L.U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica ocho, S.L.U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica nueve, S.L.U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica diez, S LU, hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica once, S.L U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica doce, S.L U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica trece, S.L.U. hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica catorce, S.L hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica quince, S.L.U hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica dieciséis, S.L hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica diecisiete. S, hipotecante.
Company Huéscar Energía Fotovoltaica dieciocho. S hipotecante.

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:

– Se presenta escritura en cuya estipulación 6 se pacta el procedimiento ejecutivo sobre bienes hipotecados previsto en el art. 681 y ss de la Ley de enjuiciamiento Civil. Se señala un valor de tasación pero no se presenta el certificado pertinente al respecto. No se cumple por tanto, lo dispuesto en el art. 682.2.1.º de la ley de Enjuiciamiento civil, al no aportarse el correspondiente certificado de tasación. Todo ello en relación al art. 8 del RD 716/2009. Por lo antes expuesto, acuerdo suspender la práctica de la inscripción.

El defecto consignado tiene carácter de subsanable.

Firmado con firma digital reconocida en Granada el siete de agosto de dos mil dieciocho por María Cristina Palma López. Registradora de Bienes Muebles de Granada».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. S. C., abogada, en nombre y representación de las treinta y seis sociedades de responsabilidad que parecen listadas en los hechos de la presente (identificadas en conjunto abreviadamente por la recurrente como «Sociedades Huéscar y Granada»), interpuso recurso el día 25 de septiembre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Prevía.–Sobre la nueva calificación emitida por el Registro.

La calificación negativa dictada por el Registro de Bienes Muebles de Granada contra la cual se dirige este recurso reza como sigue:

“No se cumple lo dispuesto en el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al no aportarse el correspondiente certificado de tasación. Todo ello en relación al artículo 8 del RD 716/2009.”

Con esta nueva nota calificatoria, el Registrador condiciona la inscripción de la hipoteca mobiliaria a la previa emisión de un informe o certificado de tasación emitido por un perito que cumpla con los requisitos establecidos en los arts. 3 y sgts de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (en adelante la “Ley 2/1981”).

A nuestro entender la obligación de realizar la tasación previa referida en el art. 682.2.1. de la LEC *erc* [sic] con la Ley 2/1981 y el RD 716/2009 no resulta de aplicación al crédito garantizado con la hipoteca mobiliaria cuya inscripción se solicita, por lo que entendemos que la calificación realizada por el Registro es contraria a derecho, dicho sea con todos los respectos y a los meros efectos de defensa. En efecto, como elaboraremos a lo largo de este escrito, la calificación objeto del presente recurso se fundamenta en una interpretación de la normativa que vulnera los principios interpretativos referidos en el art. 3 de nuestro Código Civil los cuales han de vertebrar de la actividad resolutoria de los órganos llamados a aplicar la normativa. Al tenor de dicho artículo, las normas han de interpretarse “según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas”.

En la alegación primera de este escrito demostraremos que la calificación efectuada por el Registro al cual tenemos el honor de dirigimos contradice la literalidad de la normativa aplicable de la cual en modo alguno cabe inferir, para un supuesto de hecho como el aquí nos ocupa, la obligación de emisión previa de un certificado de tasación. A mayor abundancia, tal y como expondremos en la alegación segunda, la interpretación de la norma realizada por el Registro contradice el espíritu y finalidad que motivó la modificación del artículo 682.2.1 de la LEC en el cual se basa la nueva calificación recurrida.

Primera.—Sobre la literalidad del art. 682.2.1 de la LEC y de la Ley 2/1981 y RD 716/2009 a la cual dicha normativa nos remite

La norma de la LEC en la cual el Registrador fundamenta su requerimiento de aportación de un certificado de tasación reza como sigue:

“Artículo 682: Ámbito del presente capítulo.

1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

– 1. Que en la escritura de constitución de la 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 que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Si nos limitásemos a leer el texto del art. 682.2.1 de la LEC, podríamos llegar a la conclusión a la que llega también el Registro al entender que la referida norma impone – siempre e independientemente del bien hipotecado– la emisión previa de un certificado de tasación. En efecto, la citado artículo refiere que el valor que sirva de tipo en la subasta no puede “en ningún caso” ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación del certificado de tasación.

No obstante, lo cierto es que el citado artículo se refiere a “la tasación que, en su caso, se hubiere realizado...”, remitiéndonos para determinar los casos en los que dicha tasación procede a lo dispuesto en la Ley 2/1981.

La Ley 2/1981 regula las operaciones activas y las operaciones pasivas que deben realizar aquellas entidades bancarias que pretendan emitir cédulas o bonos basados en los créditos hipotecarios que tengan otorgados. Al definir las operaciones activas, el art. 4 de la Ley 2/1981 dispone lo siguiente:

“La finalidad de las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta Ley, sea cual sea su finalidad.”

El art. 4 citado acota claramente el ámbito de aplicación de la Ley 2/1981 a las operaciones financieras garantizadas por una hipoteca inmobiliaria.

En este mismo orden de cosas, el artículo 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 (en adelante el “RD 716/2009”) se refiere a la necesidad tasación con las siguientes palabras:

“Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este real decreto.”

Resulta, por lo demás, del todo lógico que tanto la Ley 2/1981 como el RD 716/2009 se refieran únicamente a los bienes inmuebles. En efecto, la finalidad de dichas normas radica en determinar los requisitos que debe cumplir un crédito hipotecario para poder ser movilizado mediante la emisión de títulos. La titulización de créditos solo se permite cuando se dan ciertos requisitos mínimos dirigidos a cubrir los riesgos asumidos por quienes adquieran los cédulas o bonos emitidos por la entidad prestamista –y ambas normas exigen que estas garantías recaigan sobre bienes inmuebles por tratarse de bienes cuyo valor es mucho menos volátil que el que puedan tener los bienes muebles. Si tanto la Ley 2/1981 como el RD 716/2009 se refieren única –y exclusivamente a hipotecas que versen sobre bienes inmuebles es porque el legislador en ningún momento pretendió permitir la emisión de cédulas o bonos que estuvieran basados en créditos con garantías que recayeran sobre otro tipo de bienes que no fueran bienes inmuebles.

La interpretación literal de la Ley 2/1981 y del RD 716/2009 claramente infiere que dicha la aplicación de dicha normativa está expresamente limitada a créditos garantizados con hipotecas que versen sobre bienes inmuebles siendo, por tanto, solo con respecto a este tipo de bienes que la normativa impone la necesidad de emisión previa de un certificado de tasación del bien hipotecado.

Esta interpretación es, por lo demás, del todo coherente con lo dispuesto en el art. 682.2.1 de la LEC el cual textualmente se refiere a la “la tasación que, en su caso, se hubiere realizado” dando con ello a entender que la tasación no procede en todos los casos sino solo en aquellos previstos por la normativa aplicable la cual, a su vez, solo prevé la emisión obligatoria de dichos certificados cuando se trate de créditos que se sustenten en garantías otorgadas sobre bienes Inmuebles.

Segunda.–Sobre el sentido teleológico de la normativa aplicable

Como ya inferimos al inicio del presente escrito, la calificación objeto del presente recurso no solo es contraria a la interpretación literal de la normativa aplicable, sino que, además, se trata de una calificación que contradice el espíritu y finalidad de dicha norma.

En efecto, la obligación de realizar una tasación a fin de garantizar que el precio tipo de la subasta no sea inferior al 75% del valor señalado en dicha tasación fue introducida por la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (en adelante la “Ley 1/2013”).

La Ley 1/2013 se promulgó como respuesta a la crisis en la en la que se vio inmersa nuestro país y al drama que para muchas familias supuso dicha crisis económica. El espíritu y la finalidad de dicha norma radicaba, por tanto, en defender a los deudores que

hubiesen contratado un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual y que se encontraran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones corriendo el riesgo de ser desahuciados.

La finalidad protectora con la que fue promulgada la Ley 1/2013 queda claramente plasmada en su preámbulo el cual refiere los siguientes motivos justificadores de la necesidad reguladora:

“La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por lo crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.”

“Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.”

“El esfuerzo colectivo que están llevando o cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.”

“Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.”

La sola lectura del preámbulo de la Ley 1/2013 deja claro que lo que dicha norma pretendía no era proteger a cualquier deudor ante cualquier acreedor, sino que la finalidad de dicha norma radicaba en introducir medidas específicamente dirigidas a la protección de aquellos deudores que hubieran garantizado los créditos con los cuales adquirieron sus viviendas habituales mediante hipotecas otorgadas sobre dichas viviendas.

A esta misma conclusión llegamos si, dejando atrás el preámbulo de la norma, nos adentramos en analizar su contenido jurídico-material. En efecto, las medidas introducidas por la Ley 1/2013 pueden resumirse como sigue:

– Suspensión de lanzamientos: con esta medida, la ley pretendía poner fin a los desahucios en situaciones de extrema precariedad de las familias que se encontraran en una situación de especial riesgo de exclusión.

– Mejora el mercado hipotecario: la ley introduce una serie de medidas especialmente dirigidas a hipotecas constituidas sobre las viviendas habituales de los deudores, tales como la limitación de los intereses de demora y prohibición de capitalización de dichos intereses, la posibilidad de que el notario suspendiera la venta extrajudicial de la vivienda habitual cuando hubiese solicitado la revisión judicial de las cláusulas abusivas, la introducción de procedimientos que permitieran la condonación de la deuda restante si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual o la participación del deudor de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada.

– Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria: la ley introduce determinadas mejoras en los procedimientos de subasta que versen sobre viviendas habituales, consistentes, entre otras, en facilitar el acceso de postores a las subastas, rebajar los requisitos que se imponen a los licitadores, duplicar el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación e incrementar los porcentajes de adjudicación del bien.

La obligación de la que trae causa este recurso (consistente en establecer que el valor de tasación a efectos de la subasta no pueda ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo) se encuadra en las medidas que la Ley 1/2013 introdujo para mejorar el procedimiento de ejecución hipotecaria. La finalidad

protectora de esta medida es evidente: en efecto, anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta lo que permitía adquirir las viviendas en las subastas por precios muy inferiores a su valor real dando con ello riendo [sic] especulación a costa del sufrimiento de los deudores. Esta medida protectora solo se justifica si el bien subastado es una vivienda habitual, sin que en modo alguno queda entender que la intención del legislador era la de defender a deudores respecto a los cuales –por su propia naturaleza– cabe de antemano excluir cualquier riesgo de “exclusión social” o “precariedad” que justifique tal intervención legislativa.

En el caso que aquí nos ocupa estamos ante un crédito otorgado por una entidad bancaria alemana a un grupo societario alemano-español para la financiación de un parque solar fotovoltaico sito en territorio español. La hipoteca objeto de inscripción ante este Registro se otorga sobre la instalación fotovoltaica financiada consideraba como bien mueble. De acuerdo a lo dispuesto en la póliza de préstamo que consta aportada en autos, en caso de que el deudor impagara el crédito otorgado, el banco financiador podría o bien seguir operando la instalación fotovoltaica por su cuenta, obtenido con ello los ingresos necesarios para amortizar el préstamo otorgado o bien puede decidir no proseguir con la operación de la planta para venderla, para la cual podría, entre otros muchos procesos para venta, recurrir a la ejecución de la hipoteca mobiliaria otorgada. En ninguno de estos supuestos de ejecución, el deudor y sus garantes (en este caso, las sociedades españolas pertenecientes al fondo de inversiones empresarial alemán) se verían enfrentados a una situación de desamparo social que justifique aplicarles una normativa que fue promulgada para evitar situaciones de extrema dureza humana y social.

La redacción del artículo 682.2.1 de la LEC se hace eco de estos matices al exigir la tasación solo en aquellos casos en los que resulte procedente la emisión de dicho recurso (la norma textualmente nos habla de “...la tasación que, en su caso, se hubiere realizado...”). La elección de las palabras “en su caso” no es casual, sino que se debe precisamente a que tanto la Ley 2/1981 como el RD 716/2009 solo imponen la necesidad de emisión previa de un certificado de tasación cuando se trate de bienes inmuebles. A mayor abundancia, la Ley 1/2013 solo pretendía introducir este nuevo requisito en los procedimientos ejecutivos regulados en la LEC en aquellos casos en los que el bien inmueble en cuestión sea, además, la vivienda habitual del deudor. En el caso que aquí nos ocupa se está hipotecando un bien mueble. Pero es que aunque ignorásemos la naturaleza del mueble hipotecado, la hipoteca no recae tampoco sobre la vivienda habitual de las sociedades deudoras o co-deudoras de la entidad financiera alemana sino que afecta a una instalación fotovoltaica cuya venta por vía ejecutoria no dejaría a nadie en situación de desamparo (...).».

IV

La registradora emitió informe el día 10 de octubre de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 24, 104, 115, 122, 123, 129 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 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 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 3 a 12 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 y financiero; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de enero de 1924, 24 de marzo de 1993 y 8 de julio de 2003, y las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 1969, 2 de abril de 1986, 12 de febrero de 1988, 27 de marzo de 1989, 16 y 17 de junio de 2000, 22 de marzo y 26 de mayo de 2001, 17 de enero, 30 de abril, 8 de junio y 3 de julio de 2002, 10 de agosto y 10 y 13 de octubre de 2006, 1 de diciembre de 2008, 14 de marzo y 29 de junio de 2009, 12 de mayo de 2011, 12 de enero y 22 de noviembre de 2012 y 10 de enero, 4 y 7 de febrero, 13 de septiembre y 29 de octubre de 2013.

1. El presente expediente tiene por objeto decidir si procede o no la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria, otorgada por treinta y seis sociedades mercantiles hipotecantes, como propietarias en pleno dominio de la maquinaria industrial reseñada en la nota de calificación transcrita en los antecedentes de hecho (paneles y otros equipos dedicados a la generación de energía eléctrica de origen fotovoltaico), ubicada en dos plantas solares fotovoltaicas localizadas en sendas fincas cuyos datos registrales se consignan en la citada escritura, sitas en el municipio de Huéscar (Granada), en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por la mercantil «DCM Energy GmbH & Co. Solar 2 KG sucursal España» en virtud de un contrato de financiación suscrito entre la citada entidad, como acreditada, y la entidad bancaria «HSH Nordbank», sociedad anónima de nacionalidad alemana, como acreditante.

La registradora suspende la inscripción porque, habiéndose pactado en la estipulación sexta de la escritura el procedimiento ejecutivo sobre bienes hipotecados previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien se señala un valor de tasación a efectos de subasta, sin embargo no se presenta el correspondiente certificado de tasación, por lo que entiende que no se cumple lo dispuesto en el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación al artículo 8 del Real Decreto 716/2009.

La recurrente alega, en síntesis, que la exigencia del certificado de tasación a que alude el citado artículo 682 de la Ley procesal civil sólo es aplicable a las hipotecas que recaen sobre bienes inmuebles por ser las únicas susceptibles de servir de garantía a la emisión de títulos hipotecarios conforme a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y porque según la finalidad protectora a que responde la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, la exigencia de la tasación de la finca sólo es aplicable en los supuestos de constitución de hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor. Ninguno de estos motivos de impugnación pueden, sin embargo, ser acogidos favorablemente por este Centro Directivo.

2. La cuestión de la necesidad de acreditar mediante la correspondiente certificación la tasación de la finca o bien hipotecado a que se refiere el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como requisito de la escritura de constitución de hipoteca, en relación con el pacto relativo a la ejecución directa, según la nueva redacción dada al citado precepto por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, así como su concreto alcance y finalidad, ha sido objeto de examen por parte de este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones de 29 de octubre de 2013, 22 de enero y 24 de marzo de 2014, 7 de octubre de 2015 y 14 de septiembre de 2016). Es preciso, pues, partir de la doctrina sentada en dichas Resoluciones para resolver la específica cuestión objeto del presente expediente.

Como señalan las citadas Resoluciones, para la tramitación del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados es necesario que los interesados fijen en la escritura de constitución de la hipoteca el precio en que tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta (cfr. artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolla sobre la base de los pronunciamientos registrales. Por ello el tipo para subasta no sólo se hace constar en la escritura de constitución de la hipoteca, sino también en la propia inscripción causada por aquélla (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Esta exigencia permite, a través de la publicidad registral, dar a conocer el tipo de partida de la subasta a los postores que intervengan en la misma, así como a los terceros poseedores o adquirentes posteriores de la finca o bien hipotecado a quienes no resulta indiferente tal circunstancia, toda vez que en caso de ejecución de la hipoteca lo que les corresponde es un derecho al eventual sobrante que haya quedado, lo que puede estar determinado en cuanto a su cuantía, especialmente en caso de subastas celebradas con escasa concurrencia de licitadores, por el tipo fijado para la subasta (cfr. artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

El precio o tipo de subasta lo establecen libremente «los interesados» según prevé el citado artículo 682.2, número 1, de la Ley de ritos. Por tales interesados deben entenderse obviamente acreedor y deudor, pero también deben considerarse aludidos por tal expresión los hipotecantes no deudores o fiadores reales que, en caso de existir, no desplazan en la toma de tal decisión a los deudores personales, sino que concurren conjuntamente con los mismos y con el acreedor en su adopción, ya que, como ha señalado la doctrina, se trata de una exigencia establecida en méritos de la satisfacción de una encrucijada de intereses, en parte contrapuestos y en parte convergentes: el del acreedor de evitar que un tipo excesivamente elevado dificulte la realización del bien, el del deudor de evitar que un tipo excesivamente bajo deje la deuda perseguida en parte insatisfecha con mantenimiento de la acción de responsabilidad personal del acreedor por la diferencia, y el interés del fiador real de establecer un precio que favorezca la existencia del mayor sobrante posible tras la aprobación del remate.

La doctrina ha destacado unánimemente la utilidad de esta previsión legal sobre la fijación por los interesados del valor en que tasan la finca hipotecada para que sirva de tipo de subasta, que fue certeramente apreciada y perseguida de propósito por el legislador en la reforma de la Ley Hipotecaria de 1909. En efecto, la finalidad de la norma comentada es la de evitar la necesidad del trámite de tasación pericial o avalúo establecido por la Ley de Enjuiciamiento Civil dentro de la fase de apremio del procedimiento de ejecución común (cfr. artículos 637 a 639 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por tanto, se trata de preordenar una determinación que en caso de ejecución será necesaria en todo caso, con el objeto de agilizar y dar rapidez al trámite ejecutivo.

Ahora bien, igualmente se ha señalado antes de la reforma introducida por la citada Ley 1/2013 que esta simplificación procesal no está exenta de ciertos inconvenientes, destacando que la falta de rigor y objetividad en la determinación del precio de subasta, en atención al carácter más o menos improbable de la ejecución, puede producir desfases en relación al valor real de la finca o bien hipotecado, que pueden perjudicar al deudor, como por ejemplo en los supuestos en que el precio en que se tasa la finca para subasta se hace coincidir con el importe del capital del préstamo o con la suma de las responsabilidades garantizadas y estos importes se sitúan claramente por debajo del valor real de la finca.

3. Este planteamiento, que está en la base del criterio legal en que se fundamenta el artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, responde a la idea de que, como señala la doctrina, el valor de una cosa, como en el caso de los bienes inmuebles (y también en el de los bienes muebles), están sujetos a oscilaciones en el tiempo, según las circunstancias del mercado en función de los parámetros generales de la economía, como los tipos de interés, la tasa de ahorro, el aumento o disminución de la población en el lugar de situación del inmueble, la rentabilidad comparativa con otras inversiones alternativas al mercado inmobiliario, etc. Y todo ello sin contar con la posibilidad de mutaciones en la situación física o jurídica de la finca durante el período intermedio entre la constitución de la hipoteca y su ejecución (nuevas construcciones, mejoras o deterioros sobre la finca, extinción de un arrendamiento sobre la finca, etc.). Lo mismo cabe decir en el caso de los bienes muebles (y en particular en el caso de la maquinaria industrial) sujetos incluso a oscilaciones mayores, como consecuencia de su amortización, obsolescencia tecnológica, mayor o menor rentabilidad de la explotación industrial a la que se encuentren afectos, alteración del valor de mercado de los bienes o productos generados por dicha industria, etc.

4. Como se ha indicado anteriormente, conforme a la redacción originaria de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, el precio o tipo para subasta lo fijaban libremente los interesados. Ahora bien, esta libertad ya antes de la reforma introducida por la Ley 1/2013 estaba limitada por las exigencias impuestas por la legislación del mercado hipotecario para el caso de que el crédito hipotecario se pretenda utilizar como cobertura de una emisión de títulos hipotecarios, es decir para su movilización a través del mercado hipotecario secundario.

En estos casos se deberá garantizar el cumplimiento de la norma establecida por el artículo 8 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 y financiero –concordante con el artículo 5 de esta última Ley–, que impone que el tipo de subasta para el supuesto de ejecución será necesariamente, como mínimo, dicha valoración, la de tasación. En efecto, el citado artículo 8 establece lo siguiente: «1. Los bienes inmuebles por naturaleza sobre los que recaiga la hipoteca deberán haber sido tasados con anterioridad a la emisión de títulos por los servicios de tasación de la entidad financiera prestamista o de entidades homologadas, con arreglo a lo que dispone este Real Decreto». Dicha tasación, añade la norma, tiene por objeto estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado.

En cuanto a la forma de documentar la tasación y su reflejo registral, el apartado 2 del mismo precepto establece que «la tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración».

La tasación impuesta por el artículo 8 del citado Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, no constituye, por tanto, una exigencia establecida con carácter general para todo tipo de hipotecas, sino exclusivamente en relación con aquellas que se constituyan conforme a la normativa del mercado hipotecario y que, por consiguiente, podrán servir de base y cobertura para la emisión de títulos hipotecarios. En estos casos los cedulistas, bonistas o partícipes titulares de la emisión tienen como garantía de sus títulos la cartera de créditos hipotecarios de la entidad emisora que cumplan las condiciones legales, y para que esta garantía sea solvente la legislación referida del mercado hipotecario establece una serie de cautelas. Así, entre otros requisitos, los préstamos y créditos que se utilicen en dicha cobertura deberán estar garantizados con primera hipoteca sobre el pleno dominio, no exceder su importe del sesenta u ochenta por ciento, según los casos, del valor de la finca resultante de la tasación, no recaer la hipoteca sobre cuotas indivisas del dominio, sino sobre la totalidad de éste, y encontrarse dicho dominio libre de todo tipo de condiciones, prohibiciones o limitaciones de todo tipo (cfr. artículos 3 a 12 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril).

Pues bien, como uno más de los elementos de garantía y solvencia de la cartera de créditos establecidos a favor de los inversores en títulos hipotecarios se impone que el tipo para subasta no sea inferior en ningún caso al valor de tasación de la finca o derecho hipotecado, extremo que ha de calificar el registrador con rigor, ya que afecta no sólo a las partes contratantes, sino también a los suscriptores de los títulos hipotecarios del mercado secundario. Pero es ésta, como se ha dicho, una exigencia restringida a los supuestos en que se constituye la hipoteca con sujeción a la mencionada normativa del mercado hipotecario. Como afirmó este Centro Directivo en sus Resoluciones de 16 y 17 de junio de 2000 y 22 de marzo de 2001, la tasación a efectos del mercado hipotecario era un requisito previo a la emisión de los valores garantizados, pero no para la constitución previa de la hipoteca, lo que no impedía que se realizase antes de este momento, en cuyo caso se prevé su constancia y control registral. Ahora bien, el hecho

de que dicha tasación no fuese necesaria para la constitución de la hipoteca no era obstáculo para entender que, si efectivamente se había hecho, su constancia en la inscripción de la hipoteca sólo es admisible sobre la base del certificado en que conste la tasación, pues la mera manifestación de su existencia no acreditada carece por sí sola de toda relevancia registral. Estamos aquí en presencia de una cautela básica en orden a prevenir situaciones de sobretasación, lo cual requiere expertización e independencia en las valoraciones, objetivo asumido por la reforma operada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, así como certeza en los resultados a través de un sistema de acreditación documental por medio de las oportunas certificaciones.

5. En definitiva, hasta la reforma introducida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, la tasación de la finca hipotecada realizada de conformidad con la Ley 2/1981, de 25 de marzo, respondía a un doble objetivo encaminado, en primer lugar, a garantizar el cumplimiento de los límites impuestos al importe de los créditos que puedan servir de garantía a las emisiones de cédulas o bonos hipotecarios (límites fijados en un porcentaje sobre el valor de los inmuebles hipotecados en su garantía o «loan to value») y, en segundo lugar, a asegurar que el tipo de subasta, a través de la que se obtiene la realización del valor del bien, no sea inferior a dicha tasación (vid. artículo 5 de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo).

Ese doble objetivo estaba destinado a la protección de los inversores en el mercado hipotecario, de forma que la recuperación de su inversión y del cobro de su remuneración financiera quedase garantizado. Pero la tasación realizada conforme a las exigencias del mercado hipotecario debía beneficiar también al deudor al prevenir situaciones de sobreendeudamiento, evitando en ciclos expansivos la indebida incorporación a la tasación de meras expectativas de futuras revalorizaciones. Mejorar este último aspecto, al reforzar los mecanismos que garantizan la independencia de las entidades tasadoras respecto de las entidades de crédito fue uno de los objetivos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en la que se incluyen normas tendentes a prevenir tales situaciones de sobreendeudamiento (vid. artículo 29), facultando además al Ministro de Economía y Hacienda para aprobar las normas necesarias para garantizar un nivel adecuado de protección a los usuarios de servicios financieros, en relación, entre otros, con los siguientes aspectos: a) la relación entre los ingresos de los consumidores y los compromisos financieros que adquieran («loan to income»), y b) la adecuada e independiente valoración de las garantías inmobiliarias que aseguren los préstamos de forma que se contemplen mecanismos que eviten las influencias indebidas de la propia entidad o de sus filiales (habilitación que fue ejecutada mediante la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, del Ministerio de Economía y Hacienda, de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios). La Ley 1/2013, de 14 de mayo, ha vuelto a regular esta materia tratando de reforzar aún más la independencia de las entidades tasadoras (vid. artículo 4).

6. Pero estas normas, en caso de que la hipoteca no se incluya en la cartera de los créditos de cobertura de emisiones hipotecarias, no amparaban a los usuarios de los servicios financieros del peligro inverso al de la sobretasación del bien dado en garantía, esto es, del riesgo que representa la situación contraria de la infravaloración del bien al fijar el precio de tasación a efectos de subasta, situación que en los ciclos económicos de crisis y de contracción de la demanda inmobiliaria (o bienes de equipo o maquinaria industrial en el caso de las hipotecas mobiliarias), puede llegar a traducirse en un quebranto patrimonial relevante para el deudor ejecutado. Así resulta del hecho de que en los casos –hoy no infrecuentes– de subasta desierta por falta de licitadores, la finca o bien hipotecada se adjudique al acreedor por un valor resultante de la aplicación de ciertos porcentajes (50% o 70%, según se trata de vivienda habitual o no, o treinta por ciento en el caso de los bienes muebles) sobre el valor de tasación para subasta fijado en la escritura de constitución (cfr. artículos 671 y 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Frente a este riesgo de descapitalización del deudor generado por la citada laguna, sale al paso la citada Ley 1/2013, de 14 de mayo, al imponer para toda hipoteca (destinada o no a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios), como

requisito legal para poder ejercitar la acción real hipotecaria por la vía del procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial, la doble condición de que la finca haya sido previamente tasada conforme a la Ley reguladora del mercado hipotecario y que el valor de tasación a los efectos de la subasta no sea inferior al setenta y cinco por ciento de la realizada conforme a la citada legislación.

Para ello, a través de su artículo 7, da nueva redacción al artículo 682.2, número 1, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en su versión reformada por la citada Ley 1/2013 pasó a disponer lo siguiente: «2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la 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». En el mismo sentido se modificó el artículo 129 de la Ley Hipotecaria que tras la reforma establece: «2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes: a) 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».

Como subraya el Preámbulo de la citada Ley 1/2013, anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta, pudiendo fijarse en cifras muy inferiores al valor real del bien. Con la nueva regulación se evita que se puedan dar situaciones como las que originaron los litigios que dieron lugar a la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 2003 en la que, con arreglo al marco legal entonces vigente, descartó la existencia de enriquecimiento injusto compensable incluso cuando la divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación sea notable, «ni siquiera en un supuesto en que se reconoció que el precio del remate a favor de la entidad concedente fue irrisorio y absolutamente desproporcionado». Esta es la finalidad de la reforma de la Ley 1/2013 en este punto, que no se limita pues al exclusivo ámbito de las hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual del deudor, como alega la recurrente.

Quedaba, pues, fuera de duda, como señaló la Resolución antes citada de 29 de octubre de 2013 y reiteró la de 24 de marzo de 2014, que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial en las escrituras de constitución de hipotecas, o en otras posteriores en que se pretenda incluir dichos pactos, resulta imprescindible que se le acredite al registrador, a través de la certificación pertinente, la tasación de la finca o bien hipotecada «realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario», y que el valor (o precio) en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al setenta y cinco por ciento del valor señalado en la tasación realizada conforme a la citada ley. Las mismas Resoluciones subrayaron la idea de que las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción pararían en la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria). Y ello aun en el caso de que la hipoteca se constituyese a favor de una persona física o jurídica distinta de las entidades financieras a que se refiere el artículo 2 de la Ley 1/1982, reguladora del mercado hipotecario, únicas habilitadas legalmente para la movilización de sus créditos hipotecarios mediante la emisión de los títulos hipotecarios del mercado secundario (vid. Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014). Como afirmó esta última Resolución, «el precepto [artículo 682.2.1.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil] se refiere a la «escritura de constitución de hipoteca» por lo que

no distingue entre aquellas en las que interviene una entidad financiera de aquellas en las que el pacto de constitución y en su caso el pacto de ejecución lo es entre particulares. La referencia literal a la «escritura de constitución» sin distinguir categorías de constituyentes hace que la exigencia del certificado de tasación sea para todo tipo de pactos de ejecución con independencia de si los contratantes son o no entidades financieras, pues donde la ley no distingue, tampoco debe distinguir el obligado a su cumplimiento».

7. Ahora bien, hay que recordar ahora que el artículo 1.22 de 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, reformó de nuevo la redacción del artículo 682.2.1.º de la Ley procesal civil. Esta reforma consistió en la introducción del inciso «en su caso» en relación con la tasación que se hubiera realizado conforme a la legislación del mercado hipotecario, afirmando ahora que el tipo de la subasta, no puede ser inferior, en ningún caso, al 75% del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. Con anterioridad a dicha reforma el precepto se expresaba en términos imperativos y absolutos, de forma que no se preveía la posibilidad de excepcionar la obligación general de realizar dicha tasación. Ahora con la nueva redacción se introduce la duda de si dicha regla admite excepciones y cuales sean estas. Precisamente sobre el distinto sentido dado, en su interpretación, al citado inciso («en su caso») versa el debate objeto de la presente, que debe situarse en el contexto de los precedentes antes reseñados.

Sobre este tema se pronunció la Resolución de este Centro Directivo de 14 de septiembre de 2016, que analizó desde el punto de vista subjetivo el ámbito de aplicación de la regla general, y correlativa excepción, en la interpretación de la nueva redacción del artículo 682.1.2.ª de la Ley procesal civil dada por la Ley 19/2015, afirmando que «tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, indudablemente la tasación debe realizarse por entidad de tasación a que se refiere el artículo 3 de la misma Ley. Pero tratándose de hipotecas constituidas a favor de sujetos distintos de los mencionados en el citado artículo 2 de la Ley 2/1981, la tasación no necesariamente ha de ser verificada por entidad de tasación, por cuanto el artículo 2 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, expresamente delimita su ámbito, al decir: «La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes: a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas pudiendo ser realizadas por entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasar». Es decir, en tales supuestos no se excepciona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad –como entidad homologada– que realice la tasación, que podrá ser una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación.

Conclusión que la citada Resolución de 14 de septiembre de 2016 apoya igualmente en los artículos 7 de la Ley 2/1981 y 8 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 y financiero,

al señalar que la referida tasación tiene por objeto «estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado». Es decir, entre la disyuntiva de estimar que el inciso «en su caso» deba interpretarse en el sentido de que la tasación y el reiterado límite del 75% sólo se impone cuando voluntariamente se haya realizado la tasación, o que sólo se impone en aquellos casos en que la tasación se haya efectuado de forma obligatoria para la emisión de títulos hipotecarios, o bien, en fin, entender que la tasación (y el límite porcentual) se impone siempre si bien admitiendo que aquella sea realizada por entidad no homologada cuando la hipoteca carezca de aptitud para servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, conforme a la Ley 1/1981, por tratarse de hipotecas constituidas por entidades que carezcan de legitimación para realizar tales emisiones, este Centro Directivo se ha inclinado en su Resolución de 14 de septiembre de 2016 por esta última opción.

Este es el significado que ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y no el de excluir, además, de la exigencia de la pertinente tasación, desde el punto de vista objetivo, a las hipotecas que habiendo sido concedidas por las entidades de crédito del artículo 2 de la Ley 1/1982 recaigan sobre bienes muebles y no sobre bienes inmuebles, hipotecas en cuya constitución quedan alcanzadas por la regla general, y subsumidas en ella y no en su excepción, pues no hay razones para dotar de un régimen legal distinto en este punto a las hipotecas mobiliarias, al cumplirse la doble exigencia subjetiva y objetiva de ser concedidas por entidades de crédito de las previstas por el citado artículo 2 de la Ley 1/1981 y poder servir de cobertura para la emisión de títulos hipotecarios (y salvo que concurran razones vinculadas a la naturaleza o al régimen jurídico específico del bien hipotecado, como podría ser en el caso de los inmuebles el supuesto de las viviendas de protección oficial –*vid.* Resolución de 21 de noviembre de 2013–, o el caso de los bienes muebles el de los buques –*vid.* artículos 60 y 141 y siguientes de la Ley 14/2014, de 24 julio, de Navegación Marítima–).

8. En efecto, hay que recordar que, como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 2 de octubre de 2000 y 29 de octubre de 2013), la difícil persecución de los bienes muebles ha sido el tradicional obstáculo para admitir la constitución sobre ellos de derechos de garantía no basados en un desplazamiento posesorio. La aparición de nuevos bienes muebles y la mejora de las técnicas de su identificación, junto con razones prácticas, favorecieron la implantación de modalidades de derechos reales de garantía mobiliaria en que el desplazamiento posesorio se sustituyó por la publicidad registral, culminando con la Ley de 16 de diciembre de 1954 que consagró las categorías de la hipoteca mobiliaria y de prenda sin desplazamiento de posesión. Y son precisamente las mayores o menores posibilidades de identificación de los bienes (y, por tanto, también de su valoración diferenciada) las que determinan, según reconoce la exposición de motivos, la admisión de una u otra modalidad de garantía, reservando la primera para aquellos en que esa identificación es más perfecta, considerando susceptibles de ser gravados con hipoteca mobiliaria únicamente los bienes cuya identificación fuere «semejante a la de los inmuebles» a fin de garantizar su reipersecutoriedad. De aquí que el texto de la norma exija la concurrencia de rigurosos requisitos de identificación atendiendo a la distinta naturaleza de los bienes susceptibles de hipoteca (artículo 13.2 de la ley).

Tratándose de hipoteca de maquinaria industrial, como sucede en el caso de este expediente, es preciso tener en cuenta además que, tal y como afirma la exposición de motivos de la Ley, puede ser objeto de hipoteca como objeto independiente o bien como consecuencia de la extensión de una hipoteca mobiliaria de establecimiento mercantil (artículo 21.b) de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión) o de la extensión paccionada de una hipoteca inmobiliaria (artículo 111.1.º de la Ley Hipotecaria). Dejando de lado estos dos últimos supuestos, cuando las partes

deciden constituir el gravamen sobre maquinaria industrial como objeto independiente y directo, la norma exige una descripción rigurosa de la misma de forma que se exprese: «Reseña de las máquinas, instrumentos o utensilios, con expresión de sus características de fábrica, número, tipo y cuantas peculiaridades contribuyan a su identificación» (artículo 43 de la ley), lo que permite asimismo, como se ha señalado, una tasación concreta de la misma.

La disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, por su parte, determina que el Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y no sólo de gravámenes sobre bienes muebles (cfr. artículos 15 de la Ley 28/1998 y 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, como recordó la Resolución de 1 de febrero de 2012, esto no significa que deba aplicarse el régimen propio de los bienes inmuebles por transposición automática, dado que son de aplicación preferente los preceptos específicos de la legislación mobiliaria aplicable. En este sentido el apartado segundo 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».

9. Por tanto, la cuestión planteada debe resolverse de conformidad con las disposiciones específicas contenidas en Ley 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. Pues bien, según el artículo 81 de la citada ley, con el que se abre su Título V relativo a los «Procedimientos para hacer efectivos los créditos garantizados», «sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, el acreedor podrá hacer efectivo su crédito mediante los que se regulan en la presente Ley». A continuación figura el Capítulo I del mismo Título (sobre «Normas procesales aplicables a la hipoteca mobiliaria») que se divide en dos secciones, la primera dedicada al «Procedimiento judicial sumario», integrado por los artículos 82 a 85, y la segunda, dedicada al «Procedimiento extrajudicial», formado por los artículos 86 a 91. Pues bien, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a través de su disposición derogatoria única (número 8 del apartado segundo), procedió a derogar todos los artículos de la Sección primera, dejando en vigor tan sólo los de la segunda (artículos 86 a 91) que, posteriormente, han sido objeto de una amplia modificación por la disposición final 13.1 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, que da nueva redacción incluso a la rúbrica de la Sección que pasa a intitularse «Venta extrajudicial».

Por consiguiente, las especialidades contenidas en la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión de 1954 en relación con el procedimiento de ejecución judicial para hacer efectivos los créditos garantizados por hipoteca mobiliaria desaparecen, quedando como única regulación en la materia la contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, esto es, los artículos 681 y siguientes sobre ejecución directa sobre bienes hipotecados (que integran el Capítulo V «De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados» del Título IV «De la ejecución hipotecaria» de la LEY), a los que se remite el artículo 81 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria, incluyendo por tanto en tal remisión la regla sobre tasación y tipo de subasta mínimo contenida en su artículo 682.2.1 de la citada Ley de ritos.

No se trata, por tanto, de una norma de aplicación supletoria, sino de una aplicación directa en virtud de la citada remisión, norma cuyo tenor literal no excluye en modo alguno los bienes muebles, al aludir genéricamente al precio en que los interesados tasan «la finca o el bien hipotecado», expresión que reiteran otros artículos del mismo capítulo (vid. artículos 690 y 691), respondiendo al criterio de regulación conjunta o unitaria de la ejecución directa sobre bienes hipotecados, con independencia de que estos sean muebles o inmuebles, y sin perjuicio de las particularidades que la propia Ley de Enjuiciamiento Civil establece para los primeros, como son las contenidas en los artículos 684.1.3.^a, en materia de competencia judicial, 691.4 en materia de subastas, o

en el artículo 695.1.3.^a en relación con las causas de oposición, especialidades concretas que no alcanzan a las normas sobre tasación y sobre tipo de subasta.

10. Por otra parte, hay que destacar asimismo que respecto de las hipotecas constituidas sobre bienes muebles, la Ley sobre hipoteca mobiliaria de 16 de diciembre de 1954, en su artículo 8 «in fine», tras la reforma introducida por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, establece que «los créditos garantizados con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento podrán servir de cobertura a las emisiones de títulos del mercado secundario».

Sobre esta base hay que aceptar que, en contra de lo que sostiene la recurrente, las hipotecas mobiliarias sobre los bienes señalados en el artículo 12 de la citada Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión de 1954, es decir, las constituidas sobre los establecimientos mercantiles, los automóviles y otros vehículos de motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular, las aeronaves, la maquinaria industrial y la propiedad intelectual y la industrial, pueden ser titulizadas, ampliando así el ámbito de las operaciones activas a que se refiere el artículo 4 de la Ley 1/1982, cuyas referencias a los préstamos garantizados con «hipoteca inmobiliaria» han de ser integradas con las que el artículo 8 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria de 16 de diciembre de 1954 hace a «los créditos garantizados con hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento».

Esta ampliación de los créditos susceptibles de servir de cobertura a la emisión de títulos del mercado secundario debe coadyuvar a una correcta interpretación del artículo 8 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. Es cierto que este precepto alude exclusivamente a la tasación de los bienes inmuebles por naturaleza, pero también lo es que el artículo 11 del mismo Real Decreto, relativo a los denominados «bienes excluidos» («los bienes que no pueden ser admitidos en garantía para préstamos o créditos hipotecarios que se consideren elegibles de acuerdo con el artículo 3»), ni excluye los bienes muebles, ni todos los inmuebles «por analogía», sino tan sólo algunos de ellos (como el derecho de usufructo, las concesiones administrativas, o determinados derechos de superficie).

Por otra parte, una atenta lectura del citado artículo 8 pone de manifiesto cómo éste contempla una pluralidad de bienes susceptibles de tasación, de diversa naturaleza, a lo que alude explícitamente el párrafo segundo de su apartado 3 al establecer las cualificaciones profesionales que han de ostentar los técnicos tasadores en función de la naturaleza concreta del bien, disponiendo en concreto que «el informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser firmado necesariamente por un Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico de la especialidad correspondiente según el régimen competencial profesional marcado por la naturaleza del objeto de la tasación». Finalmente el mismo precepto destaca en su apartado 1 la finalidad última a que responde dicha exigencia de tasación al declarar que la misma «tiene por objeto estimar de forma adecuada el precio que pueden alcanzar aquellos bienes de manera que su valor se constituya en garantía última de las entidades financieras y de los ahorradores que participen en el mercado», finalidad que lejos de excluir a las hipotecas mobiliarias (que como se ha señalado pueden servir de garantía para la emisión de títulos del mercado secundario) las incluye pues nada hay en dicha finalidad que las haga exclusivas de las hipotecas inmobiliarias.

Todo lo cual conduce rectamente a la confirmación de la calificación impugnada.

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 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, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de diciembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.