

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3551** *Resolución de 18 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de bienes muebles I de Madrid, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria sobre marcas comerciales.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. E. T., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de Bienes Muebles I de Madrid, don Alfonso Presa de la Cuesta, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria sobre marcas comerciales.

#### Hechos

I

Mediante escritura de elevación a público de documento privado de constitución de hipoteca mobiliaria, autorizada por el notario de Torrellano, don Salvador Castelló Almazán, el día 31 de julio de 2019, con el número 982 de su protocolo, la sociedad hipotecante «Aymerich Inver, S.L.», garantizó con propiedad industrial (marcas nacionales) un préstamo concedido a cuatro sociedades prestatarias por seis entidades bancarias, entre ellas la recurrente, «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Dichas marcas eran descritas por su nombre y por su número de en la Oficina Española de Patentes y Marcas y responden a las denominaciones: Mustang (dieciocho con su respectivo número); Mustang Boots & Snobs; Mustang Store; Mustang Outlet; I Mustang; Mustang Originals (dos con su respectivo número); The Mustang Feelings (dos con su respectivo número); Mustang Inevitably Yours (dos con su respectivo número); Mustang Kids; María Mare (dos con su respectivo número); Sixty Seven 67 by Mustang Inter SL Spain Boots Sho; Sixty Seven 67 by Mustang (seis con su respectivo número); 67 Sixtyseven (doce con su respectivo número); Sixty Seven 67 by Mustang Reanimó, y Sixty Seven Ethnics.

II

Presentada el día 21 de agosto de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de Bienes Muebles de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«(...)

Fundamentos de Derecho.

El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos:

– Es necesario que se cumpla lo establecido en el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece 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 a la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por ciento 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.

El defecto consignado tiene carácter de subsanable.

En el documento que por el título origen de este asiento se eleva a público no consta ningún Anexo I y II, a los cuales se refieren los expositivos II y III. Deberán de hacerse constar con claridad dada su relevancia ya que, además, las obligaciones de pago de las Líneas de Financiación de Ventas son el objeto garantizado por la Hipoteca Mobiliaria que se pretende constituir, (art. 18 LH).

El defecto consignado tiene carácter de subsanable.

Contra la presente calificación cabe (...)

Firmado con firma digital reconocida en Madrid el veintiocho de agosto de dos mil diecinueve por Alfonso Presa de la Cuesta. Registrador de Bienes Muebles de Madrid.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. E. T., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso recurso el día 30 de septiembre de 2019 exclusivamente respecto del primero de los defectos señalados y con base en los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero.—De la calificación registral (...)

El objeto de este recurso se centra exclusivamente en el primero de dichos defectos, por lo que entendemos relevante transcribir a continuación el referido artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en lo sucesivo “LEC” (...):

“1. Las normas del presente Capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignoralos 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.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 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.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.”

Fundamentos de Derecho.

Primero.—(...)

Cuarto.—Fundamentos legales

Previamente a cualquier otra consideración, es de advertir que el supuesto de hecho de la calificación recurrida es prácticamente idéntico al analizado por la Dirección General de Registros y del Notariado en su Resolución de 21 de diciembre de 2018. No

obstante, con el debido respeto y a estrictos efectos de defensa, esta parte entiende que dicha Resolución no contempló todos los argumentos jurídicos aplicables al caso, por lo que entiende que la resolución de este recurso debería ser distinta, solicitando respetuosamente al Centro Directivo que reconsidere y modifique su doctrina a la vista de los argumentos que se desarrollarán a continuación.

Así, en primer lugar es necesario recordar que el artículo 682.2.1.º fue introducido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción inicial, por la 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Dicha redacción inicial era prácticamente idéntica a la actual, con una única diferencia: anteriormente se indicaba que “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” (negrita y subrayado son nuestros), mientras que tras la reforma operada por 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, se modifica incluyendo lo que marcamos en negrita y subrayado: “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 mayo, de Regulación del Mercado Hipotecario”.

En este sentido, es evidente que la modificación operada por la Ley 19/2015 no tenía como objetivo modificar las reglas anteriormente aplicables a esta materia. Así lo demuestra el hecho de que en la Exposición de Motivos de la referida Ley 19/2015 no se encuentre ninguna referencia al respecto, sino que se limite a señalar que se pretende regular la subasta electrónica (y en este sentido se modifica el artículo 682.2.28 de la LEC). La modificación incluida en el apartado 1.º, consistente en sustituir la palabra “realizada” por “que, en su caso, se hubiere realizado” no puede tener otro sentido que confirmar que la tasación sólo será exigible “en su caso”, es decir, no en todos los casos y para todas las hipotecas sino sólo en aquellos casos en que la tasación se realice “en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de mayo, de Regulación del Mercado Hipotecario”.

Y ello por cuanto la redacción inicial de la norma, al referirse a “la tasación realizada en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de mayo, de Regulación del Mercado Hipotecario”, parecía exigir de manera incondicional que cualquier hipoteca debiera incluir la referida tasación, lo cual (según consta en el Acta de la Reunión entre Representantes de las Entidades de Crédito y del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España del día 10 de julio de 2013) fue considerado inaplicable a las hipotecas mobiliarias “por imposibilidad legal”. El legislador aprovecha la reforma de otros apartados del artículo 682 LEC para corregir esta situación y aclarar que la tasación sólo será exigible “en su caso”.

A la misma conclusión llegamos desde una interpretación estrictamente literalista de la norma. En efecto, si una norma se refiere a “la tasación que, en su caso, se hubiere realizado...” es obvio que el “en su caso” se refiere a “la tasación”, a su propia existencia; interpretar que dicha tasación debe existir en todo caso y circunstancia es una interpretación claramente contra legem.

Es por ello por lo que, a nuestro juicio, cuando la Resolución de la Dirección General a que nos dirigimos de 21 de diciembre de 2018 analiza dicho Inciso, obvia una posible interpretación que es la más lógica y razonable. En efecto, dicha Resolución (siguiendo a la de 14 de septiembre de 2016), establece lo siguiente:

“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 (sic, entendemos que debe referirse a la Ley 2/1981), 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.”

Sin embargo, el Centro Directivo no ha tenido en cuenta que no toda hipoteca constituida a favor de una entidad que tenga legitimación para realizar tales emisiones podrá acogerse a la Ley 2/1981.

En efecto, el artículo Cuarto de dicha ley establece con total claridad que las operaciones previstas en la misma sólo pueden ser aquellas garantizadas con hipoteca inmobiliaria (...):

“La finalidad de las operaciones de préstamo o 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.”

Así que sólo cabe una interpretación posible del inciso “en su caso” a que se refiere el artículo 682.2.º LEC para que mantenga coherencia con el artículo Cuarto de la Ley 2/1981: la tasación y el límite porcentual se imponen “en su caso”, es decir, siempre que el titular de la hipoteca sea una entidad legitimada para realizar emisiones de títulos hipotecarios y la operación en cuestión entre dentro del ámbito de aplicación de la Ley 2/1981, y por tanto no serán de aplicación si no cumplen cumulativamente los dos requisitos antedichos.

Es innegable que las operaciones de préstamos garantizadas con hipoteca mobiliaria podrán ser objeto de emisiones de títulos del mercado secundario, conforme a la reforma de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión operada en virtud de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Pero no es menos innegable que, incluso tras dicha reforma, la Ley 2/1981 sigue estableciendo con total rotundidad que las operaciones reguladas por la misma no incluyen todas las operaciones con garantía hipotecaria que puedan realizar las entidades, sino exclusivamente aquellas que cuenten con hipoteca inmobiliaria y que adicionalmente cumplan los requisitos del artículo quinto:

“Los préstamos y créditos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y otras o a su subrogación a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos.

El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de treinta años.”

Es decir: no toda operación con garantía hipotecaria, ni siquiera toda operación garantizada con hipoteca inmobiliaria, son susceptibles de entrar en el ámbito de aplicación de la Ley 2/1981. Y ello es así tanto desde la perspectiva de las operaciones de activo como de las de pasivo, dado que el artículo once establece los mismos requisitos (...):

“Las entidades a que se refiere el artículo 2 que dispongan de préstamos o créditos hipotecarios con los requisitos establecidos en la sección anterior podrán emitir cédulas y bonos hipotecarios, en serie o singularmente y con fas características financieras que deseen, con arreglo a lo que disponen los artículos siguientes. En particular, fas cédulas y bonos hipotecarios podrán incluir cláusulas de amortización anticipada a disposición del emisor según lo especificado en fas términos de la emisión. La realización de estas emisiones se ajustará al régimen previsto en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, siempre que, de acuerdo con ésta, resulte de aplicación.”

Por lo tanto, y siendo que la Ley 41/2007 no modificó la Ley 2/1981 en este aspecto, resulta evidente que la inclusión del último párrafo del artículo 8 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento no permite concluir que las operaciones cubiertas con hipoteca mobiliaria se Incluyan en el ámbito de la Ley 2/1981. Estas operaciones podrán, sin duda, “servir de cobertura o las emisiones de títulos del mercado secundario”, pero a otras emisiones, distintas de las previstas en la Ley 2/1981. Y en este sentido, resulta especialmente destacable que el mencionado artículo Ocho in fine se refiera al mercado “secundario” y no al mercado “hipotecario”.

Finalmente, cabe recordar que ni la Ley 1/2013, ni la Ley 19/2015 modificaron la Ley Hipotecaria en cuanto a los requisitos de constitución de las hipotecas, sino exclusivamente en cuanto a uno de los posibles procedimientos de ejecución de las mismas (ciertamente al más habitual por ser el más ventajoso para el acreedor, pero no el único al que tiene acceso).

Elevar la falta tasación a la categoría de defecto obstativo de la inscripción y, por tanto, de requisito de constitución de la hipoteca (al ser un derecho de creación registral) implica considerar que una modificación de la normativa procesal, aplicable a un único procedimiento concreto de ejecución de la hipoteca, conlleva implícita una modificación de la normativa material, lo cual no parece ser en ningún caso coherente con el iter histórico y teleológico de la norma.

Aunque la redacción del texto legal hable de requisito de la “escritura de constitución” de hipoteca, olvidando que la hipoteca se constituye cuando se inscribe, sin embargo, si tenemos en cuenta que el propio precepto obliga a que esta circunstancia conste en la inscripción, resulta innegable que es un requisito de la inscripción.

Ahora bien no es un requisito para la existencia de la hipoteca.

Lo que tiene que constar en la inscripción de forma clara e indubitada es si se ha pactado el valor de tasación y la forma en que se ha pactado, pero si no hay pacto, si no se fija el valor de tasación eso no quiere decir que no sea válida la escritura y que no se deba inscribir la hipoteca. Lo único que significa es que si se pretende realizar el crédito hipotecario no podrán aplicarse las disposiciones del Capítulo V (particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados) pero si las restantes del Título IV (ejecución dineraria) entre ellas la del procedimiento ejecutivo ordinario.

Aunque con frecuencia en la escritura se pacta expresamente la utilización del procedimiento sumario, no es este, como ya dijimos, un requisito necesario para su utilización. Por lo tanto si no se fija valor para subasta, no procede suspender ni denegar sino simplemente inscribir tal como resulta del título.

La hipoteca es inscribible, no se puede denegar o suspender la inscripción, la penalización será en su caso, el hecho de que no sea ejecutable por el procedimiento sumario.

Como máximo, oficiosamente, en la nota debería constar que se ha practicado la inscripción sin valor para subasta tal y como resulta del documento.

Entendemos por tanto que, incluso en el supuesto de que se considerara que la tasación se requiere para todo tipo de hipotecas, la ausencia de la misma no puede tener como resultado la denegación de la inscripción sino que debe conllevar su inscripción, suspendiéndose meramente las estipulaciones del procedimiento ejecutivo directo hipotecario y de la venta extrajudicial (como, por otra parte, consta en la ya referida Acta de la Reunión entre Representantes de las Entidades de Crédito y del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España del día 10 de julio de 2013).

En virtud de todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado tenga por presentado este escrito, con los documentos a él adjuntos, y por formulado en tiempo y forma Recurso Gubernativo contra la calificación del Registrador Provincial de Bienes Muebles de Madrid a que se ha hecho referencia; dé al mismo la tramitación legal prevista y estime el recurso gubernativo interpuesto, revocando la calificación del Registrador.»

#### IV

El registrador de Bienes Muebles emitió el preceptivo informe con fecha 28 de octubre de 2019, manteniendo su calificación y rechazando de la inscripción parcial sin solicitud expresa del acreedor, con sustento en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2014 y 21 de diciembre de 2018, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no ha presentado alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.857 y 1.860 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, 10 de enero, 4 y 7 de febrero, 13 de septiembre y 29 de octubre de 2013, 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 7 de octubre de 2015, 14 de septiembre de 2016, 6 y 19 de septiembre de 2017 y 8 de mayo y 21 de diciembre de 2018.

1. Planteamiento de la cuestión de hecho. El presente recurso tiene por objeto exclusivo decidir si procede o no la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria, otorgada por una sociedad mercantil hipotecante de deuda ajena, como propietaria en pleno dominio de la propiedad industrial (marcas) reseñada en los «Hechos», en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por cuatro sociedades mercantiles prestatarias, en virtud de un contrato de financiación suscrito entre las citadas sociedades, como acreditadas, y seis entidades bancarias acreedoras nacionales, entre ellas la recurrente, como acreditantes.

El registrador de Bienes Muebles suspende la inscripción porque, habiéndose pactado el procedimiento ejecutivo directo 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.

La parte recurrente alega, en síntesis, que aun reconociendo que el supuesto de hecho es prácticamente idéntico al de la Resolución de 21 de diciembre de 2018 (hipoteca inmobiliaria sobre maquinaria industrial) citada en los «Vistos», y que es innegable que las hipotecas mobiliarias son susceptibles de servir de garantía a la emisión de títulos del mercado secundario conforme al artículo 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión tras la reforma operada en virtud de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario otras normas del sistema hipotecario y financiero; la Dirección General de Registros y del Notariado, no contempló en la misma todos los argumentos jurídicos aplicables al caso.

Así, argumenta, que la dicción actual del artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, operada tras la reforma operada por 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, señala que el tipo en la subasta deberá ajustarse al 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 mayo, de Regulación del Mercado Hipotecario», por lo que esa exigencia de certificado de tasación no puede tener lugar siempre, sino sólo en aquellos casos en que la imponga las previsiones de la Ley 2/1981, de 25 de mayo, de regulación del mercado hipotecario. Y, considera, que esa Ley la impone necesariamente cuando concurren dos requisitos: a) cuando se trate de hipotecas constituidas a favor de entidades que carezcan de legitimación para realizar emisiones de títulos hipotecarios (artículo 2 de la Ley 2/1981), y b) que la operación en cuestión entre dentro del ámbito de aplicación del artículo 4 de la Ley 2/1981, es decir, que se trate de una hipoteca inmobiliaria y que reúna las circunstancias del citado artículo (ser hipoteca de primer rango, recaer sobre el pleno dominio, etc.); y, por tanto, la exigencia de certificado de tasación no es de aplicación si no cumplen cumulativamente los dos requisitos antedichos, como ocurre en este supuesto.

Concluye finalmente la recurrente que dado que la Ley 41/2007 no modificó la Ley 2/1981 en lo relativo al ámbito del artículo 5, resulta evidente que la inclusión del último párrafo del artículo 8 de la Ley de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento no permite concluir que las operaciones cubiertas con hipoteca mobiliaria se incluyan en el ámbito de la Ley 2/1981. Estas operaciones podrán, afirma, servir de cobertura a las emisiones de títulos del mercado secundario, pero no a las emisiones a que se refiere la repetida Ley 2/1981.

Por último, considera la recurrente que la falta del certificado de tasación, aunque fuere necesario, no afecta a la constitución de la hipoteca, sino exclusivamente a la inscripción de los procedimientos de ejecución hipotecaria especiales (judicial directo o extrajudicial) en los que se impone legalmente como requisito; por lo que la hipoteca debería ser inscrita de oficio por el registrador, sin perjuicio de denegar las cláusulas relativas a la ejecución.

2. La necesidad del certificado de tasación del bien gravado en las escrituras de constitución de garantías hipotecarias (I). 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 por los procedimientos especiales, 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.

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 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.

3. La necesidad del certificado de tasación del bien gravado en las escrituras de constitución de garantías hipotecarias (II). 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 experiencia 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.

4. La necesidad del certificado de tasación del bien gravado en las escrituras de constitución de garantías hipotecarias (III). 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).

5. El certificado de tasación del bien gravado y el carácter del prestatario. 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 (prestatarios e hipotecantes) 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 o marcas y patentes 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 esa reforma establecía: «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». Esa cifra ha sido elevada al 100% del valor señalado en la expresada tasación por la Ley 5/2019, de 16 de marzo, de regulación de los contratos de crédito inmobiliario, en su disposición final primera.

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 era la finalidad de la reforma de la Ley 1/2013 en este punto, ratificada por la Ley 5/2019, que no se limita pues al exclusivo ámbito de las hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual del deudor, como se ha defendido por algún sector doctrinal, sino que dados los términos literales de los artículos citados, la necesidad de certificado de tasación y el porcentaje respecto de la misma del tipo de subasta se aplica cualquiera que sea el carácter del prestatario, o la naturaleza de la finca o del bien hipotecado.

6. El certificado de tasación del bien gravado y el carácter del prestamista. Queda, por otro lado, fuera de toda duda, como señaló la Resolución antes citada de 29 de octubre de 2013 y reiteraron las de 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, 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 tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no sea inferior, en ningún caso, al 75% (hoy al 100%) 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 produciría 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.<sup>a</sup> 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».

Ahora bien, hay que recordar 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.<sup>o</sup> 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.<sup>a</sup> 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 (las facultadas para la emisión de títulos hipotecarios), indudablemente la tasación debe realizarse por entidad homologada 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 exceptiona 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 2/1981 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.

7. El certificado de tasación y la naturaleza o régimen jurídico específico del bien hipotecado. Por tanto, las únicas excepciones al régimen antes indicado tendrán lugar cuando concurren 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–.

En efecto, hay que recordar en materia de garantías mobiliarias 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 propiedad industrial, como sucede en el caso de este expediente, la escritura de hipoteca contendrá, además de las circunstancias generales, el artículo 47 de la ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, exige una descripción rigurosa de la misma de forma que se exprese: «Primera. Naturaleza, especie y demás características de los bienes que se hipoteque. Segunda. Fecha y número de inscripción, renovación, rehabilitación o prórroga en el Registro especial. Tercera. Licencias, autorizaciones o concesiones otorgadas por su titular a terceras personas. Cuarta. Justificación de hallarse al corriente en el pago del canon, si lo hubiere»; 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».

8. La aplicación de la normativa específica de las garantías mobiliarias (I). De lo expuesto en el apartado anterior resulta que la cuestión planteada en este recurso 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.<sup>a</sup>, en materia de competencia judicial, 691.4 en materia de subastas, o en el artículo 695.1.3.<sup>a</sup> en relación con las causas de oposición, especialidades concretas que no alcanzan a las normas sobre tasación y sobre tipo de subasta.

9. La aplicación de la normativa específica de las garantías mobiliarias (II). 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, como reconoce la parte 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 2/1981, 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.

10. De los argumentos de la parte recurrente. El único argumento de la parte recurrente consiste en afirmar que esta Dirección General no ha contemplado en sus anteriores resoluciones sobre la aplicación a las garantías mobiliarias de la necesidad de la aportación del certificado de tasación a que se refiere el artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil todos los argumentos jurídicos aplicables al caso. Y en concreto que la expresión «en su caso» de dicho artículo, debe interpretarse en el sentido de que esa exigencia de certificado de tasación no tiene lugar siempre, sino sólo en aquellos casos en que la imponga las previsiones de la Ley 2/1981, de 25 de mayo, de regulación del mercado hipotecario, las cuales, a su entender, son solo aquellas en que concurren los siguientes requisitos: a) que se trate de hipotecas constituidas a favor de entidades que tengan de legitimación para realizar emisiones de títulos hipotecarios (artículo 2 de la Ley 2/1981), y b) que la operación en cuestión entre dentro del ámbito de aplicación de los artículos 4 y 5 de la Ley 2/1981, es decir, que se trate de una hipoteca inmobiliaria y que reúna las circunstancias del citado artículo (ser hipoteca de primer rango, recaer sobre el pleno dominio de la finca, etc.). Por tanto, la exigencia del certificado de tasación no sería de aplicación si no se cumplen cumulativamente los dos requisitos antedichos, como ocurre en este supuesto de garantía mobiliaria.

Sin embargo, de todo lo expuesto en los antecedentes fundamentos de derecho, que son reproducción casi literal de la Resolución de 21 de diciembre de 2018, y muy especialmente del contenido detallado de los fundamentos de derecho sexto y noveno, resulta que tal argumentación fue ya tenida en cuenta por este Centro Directivo, inclinándose por su inaplicación. Es más, tal argumentación de la limitación objetiva finalista del artículo 4 de la Ley 2/1981, fue, aunque con otro enfoque, recogida en la Resolución de 7 de octubre de 2015, y finalmente rechazada, en cuanto a la afectación a todo tipo de prestamista, por la Resolución de 14 de septiembre de 2016 y, en cuanto a la exclusividad del tipo de titulización a que se refiere, por la citada Resolución de 21 de diciembre de 2018.

Por tanto, la exigencia de la aportación del certificado de tasación del artículo 682.2.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil será exigible cuando concurren los siguientes requisitos: a) que se trate de hipotecas o prendas constituidas a favor de entidades que tengan la legitimación para realizar emisiones de títulos hipotecarios (artículo 2 de la Ley 2/1981); b) que se trate de préstamos o créditos garantizados tanto con hipoteca inmobiliaria -en los amplios términos del artículo 4 de la Ley 2/1981- como con hipoteca mobiliaria o con prenda sin desplazamiento de la posesión -sin limitación de finalidad- (artículos 4 de la Ley 2/1981 y 8.3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, en relación con el artículo 8 del Real Decreto 716/2009); y c) que los bienes dados en garantía representen, por su naturaleza, un valor suficientemente estable y duradero, no se encuentren expresamente excluidos y reúnan los demás requisitos legalmente exigibles (artículo 5 de la Ley 2/1981 y concordantes en relación con el artículo 11 del Real Decreto 716/2009), y, en concreto, tratándose de derechos de propiedad industrial, que estén registrados y sean susceptibles de apropiación individual y enajenación voluntaria (artículo 45.3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954).

11. De la posibilidad de valoración alternativa. Ahora bien, el hecho de que la ejecución de la hipoteca mobiliaria se rija directamente por las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil, incluida la necesidad de tasación previa y de que el tipo de subasta respete el porcentaje correspondiente de la valoración realizada, no impide que en la elaboración del certificado de tasación puedan existir especialidades derivadas de la propia naturaleza del bien hipotecado, como ya pusieron de manifiesto las Resoluciones de 21 de noviembre de 2013 y, como «obiter dicta», las de 29 de octubre de 2015 y 14 de septiembre de 2016.

En este sentido la naturaleza especial de los derechos de propiedad industrial, en cuanto activos intangibles o inmateriales, no parece que encaje bien con la normativa de la tasación ECO realizada por entidad homologada e inscrita en el Registro especial del Banco de España a que se refiere la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; ya que, por un lado, esta norma regula exclusivamente la tasación de los bienes inmuebles y de determinados derechos reales o personales y limitaciones de dominio que recaigan sobre tal tipo de bienes, y, por otro lado, las entidades tasadoras a que se refiere suelen estar especializadas solamente en ese tipo de tasación inmobiliaria o de otros bienes de naturaleza tangible.

Así, por ejemplo, los artículos 15 y siguientes de la citada Orden ECO desarrollan, como métodos técnicos de valoración de bienes inmuebles y derechos asociados a los mismos utilizables, los siguientes: el método del coste, el método de comparación, el método de actualización de rentas y el método residual; mientras que los métodos de valoración utilizados habitualmente en el mercado respecto de los derechos de propiedad industrial son: el método basado en el mercado, el método basado en el precio-coste, el método basado en los ingresos, el método basado en opciones y la denominada «regla del veinticinco por ciento».

En conclusión, tratándose de propiedad industrial, dada su especial naturaleza, será válida y admisible a efectos de ejecución hipotecaria (artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria) la tasación de los bienes o derechos hipotecados ajustada a los métodos de valoración habituales en la práctica mercantil, y realizada por compañías especializadas aunque formalmente no se encuentren inscritas en el Registro del Banco de España.

12. De la inscripción parcial de la hipoteca mobiliaria. En cuanto a la alegación por parte de la recurrente de que la falta del certificado de tasación, aunque fuere necesario, al no afectar a la constitución del derecho real de hipoteca, sino exclusivamente a la inscripción de los procedimientos de ejecución hipotecaria especiales (judicial directo o extrajudicial), no debe impedir la hipoteca de la hipoteca por parte del registrador, sino que éste se debe, en su caso, limitar a suspender las cláusulas relativas a la ejecución; también debe ser rechazada.

Es cierto que en la escritura de constitución de hipoteca (o de novación, con modificación del valor para subasta) el incumplimiento del requisito de aportar certificado de tasación y de que el valor para subasta no sea inferior al 75% (hoy el 100%) de dicha tasación solo afecta a las cláusulas que prevean la ejecución por el procedimiento judicial directo o por el extrajudicial, y que la hipoteca, en tales supuestos, podrá ejecutarse únicamente por el procedimiento ejecutivo ordinario previsto en los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria.

Pero debe tenerse en cuenta, en lo tocante a la inscripción parcial de la hipoteca o de su novación, que dichas cláusulas ejecutivas constituyen un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca, que normalmente la realización de la garantía tiene lugar por medio de esos procedimientos, que su reflejo en la escritura de préstamo hipotecario revela una voluntad de la parte acreedora en su utilización y que la falta de tal reflejo registral impedirá en el futuro su uso (artículos 130 de la Ley Hipotecaria y 682.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello, para la inscripción parcial de la hipoteca sin los referidos pactos de ejecución hipotecaria especiales (judicial directo y/o venta extrajudicial) se precisa

solicitud expresa del prestamista que se va a convertir en titular registral de la hipoteca (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria).

Así se ha manifestado reiteradamente este Centro Directivo en diversas Resoluciones como las de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 3 de junio de 2015, 14 de septiembre de 2016, 19 de septiembre de 2017 y 22 de febrero de 2019, tanto para el requisito de la tasación como para el del domicilio para notificaciones, y tanto para el procedimiento de ejecución hipotecaria judicial como para la venta extrajudicial. Asimismo, en la resolución de 7 de octubre de 2015 se concretó que quien ha de solicitar expresamente la inscripción parcial es el acreedor.

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

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, 18 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.