

de cesión de esos terrenos al Estado, con la condición de que se construya sobre ellos un edificio destinado a la enseñanza pública; b) Se acuerda ofrecer al Estado tal terreno para construir las escuelas normales y sus prácticas anejas, con seis grados por lo menos, y c) Se da cuenta a la Comisión Municipal Permanente, de una comunicación del Director general de Primera Enseñanza en la que traslada una Real Orden del excelentísimo señor Ministro de Instrucción Pública, por la que se acepta en nombre del Estado los terrenos cuestionados.

2. El Registrador deniega la inscripción por figurar el solar inscrito en posesión a favor del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, no siendo la certificación administrativa de dominio, título hábil, ni para reanudar el tracto sucesivo ni para efectuar declaraciones de obra nueva.

3. El texto de los artículos 200 y 206 de la Ley Hipotecaria pone de manifiesto la inadecuación de la certificación administrativa de dominio como medio para la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido y no puede estimarse la alegación del recurrente en el sentido de que lo que ahora se pretende es una nueva inmatriculación de la finca cuestionada dado que ésta aparece inscrita únicamente en posesión, la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria vigente, con los artículos 392, 396 y 399 de la Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909, en relación con el artículo 353 in fine y disposición transitoria quinta del Reglamento Hipotecario vigente, aplicados al presente supuesto revelan inequívocamente que la inmatriculación de aquella finca ya se ha producido, aun cuando lo que fuere por una inscripción en posesión, la cual, además, deberá convertirse en inscripción de dominio como consecuencia de la extensión del asiento ahora pretendido.

Por otra parte, es cierto que, como invoca el recurrente, la propia inscripción de las transmisiones intermedias habidas hasta enlazar con el titular registral, facilitaría la rectificación del Registro en favor de aquél (vid artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria), no obstante dada la concreción del recurso gubernativo a los extremos directamente relacionados con la nota de calificación (vid artículo 117 del Reglamento Hipotecario), no puede debatirse en el ahora entablado, si la titulación aportada (en especial las certificaciones expedidas por el Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid) reúne todos los requisitos legales necesarios para posibilitar el acceso al Registro de aquellas relaciones jurídicas inmobiliarias intermedias.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 11 de noviembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

1135

RESOLUCION de 25 de noviembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José Luis González Carazo, en nombre de la mercantil «Ocaso, Sociedad Anónima, Compañía de Seguros y Reaseguros», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 11 de Zaragoza, a inscribir una escritura de cesión en arrendamiento del uso del derecho de instalar carteles, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José Luis González Carazo, en nombre de la mercantil «Ocaso, Sociedad Anónima, Compañía de Seguros y Reaseguros», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 11 de Zaragoza, a inscribir una escritura de cesión en arrendamiento del uso del derecho de instalar carteles, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El edificio en Zaragoza, avenida de Madrid, número 104, finca registral número 7.924, fue sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura otorgada ante el Notario de dicha ciudad don Gerardo Molpeceres Rodríguez, el día 30 de marzo de 1973, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad número 11 de Zaragoza. En dicha escritura se establecieron las normas por las que se ha de regir la comunidad de las que hay que destacar: «Artículo 6.º Los propietarios de los locales, planta de sótanos, planta baja y planta superior, podrán destinarlos a industrias o cualquier otra actividad que tengan por conveniente, sin ninguna clase de prohibiciones, siempre que a ello no se opongan las ordenanzas municipales.

Artículo 7.º Los propietarios de la oficina letra A, serán los usuarios y usufructuarios de la terraza del ático, pudiendo, instalar en la misma carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo, y podrán usar de este derecho por sí, o concediéndolo a tercera persona en usufructo o arrendamiento. A estos fines será libre y permanente el acceso por la puerta y pasillo de los trasteros hasta la terraza».

El día 27 de marzo de 1985, mediante escritura pública otorgada ante don Antonio Laclériga Ruiz, Notario de Zaragoza, «Construcciones EFI, Sociedad Anónima», vende a don Enrique Salvador Lafuente, el local oficina letra A del citado edificio que fue inscrito en el Registro de la Propiedad antes citado, en el que figura descrita dicha finca del modo siguiente: «Oficina letra A en la primera planta alzada, de unos 25 metros 52 decímetros cuadrados, en cuya superficie está incluida la mitad del pasillo común con la oficina letra B, y el servicio propio de esta oficina sito al otro lado del pasillo a espaldas del ascensor; tiene como anejos: Las dos vitrinas situadas en la fachada de la planta baja a derecha e izquierda entrando al portal, el trastero rotulado con el número nueve en el ático, de 2 metros 34 decímetros cuadrados, y el derecho al uso exclusivo de la terraza del ático, incluso para instalar carteles publicitarios luminosos o de cualquier otro tipo; a todo ello le corresponde una participación de 5 enteros por 100 en relación al valor total del inmueble».

II

El propietario del local 3 oficina letra A, antes descrita, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el día 22 de marzo de 1991, procedió a ceder en arrendamiento el uso del derecho a instalar carteles por el tiempo, precio y demás pactos que se recogen en el propio título.

III

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 11 de los de Zaragoza, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción solicitada en el precedente documento, por carecer del carácter de inscribible el contrato de arrendamiento a que el mismo se refiere al no ser objeto de arrendamiento la oficina letra A, en la primera planta alzada, a cuyos propietarios concede el artículo 7.º del Régimen de la Comunidad del Edificio en que está situada, la facultad de instalar en la terraza del ático carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo. La citada facultad de colocar dichos carteles sobre un elemento común del inmueble, tal como aparece configurada en el artículo 7.º del Régimen de Comunidad, no tiene el carácter de derecho real, ni es por sí misma un bien de naturaleza inmueble y, por tanto, no puede inscribirse el arrendamiento que recae sobre el uso del derecho que dicha facultad atribuye. Todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 2, 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y concordantes del Reglamento para su ejecución y disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.—Zaragoza, 4 de julio de 1991.—El Registrador, José García Almazor».

IV

El Letrado don José Luis González Carazo, en representación de la Mercantil «Ocaso, Sociedad Anónima, Compañía de Seguros y Reaseguros», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la denegación de inscripción se basa en los siguientes argumentos: a) El arrendamiento convenido es sólo de derecho a instalar carteles que corresponde al propietario del local 3 y no de todo el local 3. Este argumento ignora la norma del artículo 7 del Régimen de Comunidad; y b) La facultad de instalar carteles sobre un elemento común establecida en el artículo 7 del Régimen de Comunidad no tiene carácter real; hay que recordar que las relaciones de los pisos o locales susceptibles de propiedad privada con los elementos comunes tiene carácter real e inmobiliario y que un derecho anexo a la propiedad de un piso que comporte la facultad de uso, total o parcial, de un elemento común tiene las características de los derechos reales de contenido posesorio. Que en cuanto a los fundamentos de derecho hay que señalar: 1.º El artículo 396, párrafo último del Código Civil, por lo que se determina que los derechos atribuidos al titular de una unidad susceptible de propiedad separada para usar de determinada manera de un elemento común, participan del carácter propio de una norma rectora de una forma de propiedad; 2.º El artículo 8-4.º párrafo tercero de la Ley Hipotecaria; coherente con lo anterior y demostrativo del carácter del repetido artículo 7 de las normas de comunidad es la circunstancia de obrar inscrito en el registro, por ser regulación de derechos y relaciones inmobiliarias de carácter real; 3.º El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual el derecho de uso de un elemento común atribuido al propietario de un piso para su disfrute es una norma del estatuto privativo que surte efectos «erga omnes», por

su inscripción, y que legitima la posesión y goce (notas suficientes para ser calificado como derecho real cedible en arrendamiento, aunque no separable de la propiedad del piso del que es anexo); 4.º El artículo 1.º, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, en cuanto al asiento que se refiere al estatuto privativo de un edificio sujeto a propiedad horizontal, y el derecho inscrito como real no puede ser desconocido por el Registrador al calificar, ni puede negar su carácter real; 5.º El artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 334.10 del Código Civil, la cesión en arrendamiento del derecho real de uso sobre cosa ajena es inscribible si reúne las demás condiciones del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria. 6.º Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento regulan la forma de extender el asiento correspondiente si el título reúne las condiciones adecuadas para ello, y 7.º En conclusión: a) El derecho atribuido al local 3 de usar del ático para colocar carteles publicitarios debe ser calificado como derecho real; b) El uso de este derecho es cedible por arrendamiento, y c) La cesión de su uso por arrendamiento es inscribible en el Registro.

V

El Registrador, en defensa de su nota, informó: A) Imposibilidad de que el derecho concedido por el artículo 7 de los estatutos pueda ser objeto de una relación jurídica con independencia de la oficina letra A en la primera planta alzada de cuyos elementos forma parte: a) Que de las inscripciones que figuran en el Registro de la Propiedad en apartado I, se desprende que el «derecho al uso exclusivo de la terraza del ático, incluso para instalar carteles publicitarios» forma parte como anejo de la oficina letra A. La cesión por cualquier título de un derecho configurado como anejo habrá de ajustarse a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960. b) Que el Régimen de Propiedad Horizontal aparece configurado por el legislador sobre la base de dos notas fundamentales: 1.º Coexistencia en él de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y un derecho de copropiedad sobre los restantes elementos y servicios del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute; 2.º Que ambos derechos se reputan inseparablemente unidos, y las normas que regulan dicha inseparabilidad tienen carácter imperativo. Que sobre estas bases la imposibilidad de ceder en arrendamiento «el derecho de uso exclusivo de la terraza del ático, incluso para instalar carteles publicitarios», aparece confirmada por los artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que el recurrente basa la posibilidad de que el titular registral de la oficina letra A pueda ceder en arrendamiento el derecho de uso referido, sin que a la vez sea objeto de arrendamiento la citada oficina en el artículo 396 del Código Civil, hay que aclarar que este precepto se completa con el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal que impide la disposición por separado en las transmisiones de goce; en el artículo 8-4.º de la Ley Hipotecaria que no contiene ninguna norma relativa a disposición de elementos comunes ni definitivos; en el artículo 5.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, pero que nunca puede interpretarse en el sentido de permitir la disposición del «derecho al uso exclusivo de la terraza del ático, incluso para instalar carteles publicitarios» separadamente de la oficina letra A, de la que es anejo inseparable, pues iría en contra de ese ejercicio los artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal que tienen carácter imperativo (Resoluciones de 17 de abril de 1986); y en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, pero tanto en la inscripción del Régimen de Propiedad Horizontal con normas complementarias como en la inscripción como finca independiente de la oficina letra A, aparece configurado tal derecho como anejo inseparable de la oficina, por lo que de los asientos del Registro resulta que su arrendamiento sólo podrá hacerse conjuntamente con la citada oficina. B) La citada facultad de colocar dichos carteles sobre un elemento común del inmueble tal como aparece configurada en el artículo 7.º del Régimen de Comunidad, no tiene el carácter de derecho real, ni es por sí misma un bien de naturaleza inmueble y, por tanto, no puede inscribirse el arrendamiento que recae sobre el uso del derecho que dicha facultad atribuye y ello en base a las siguientes consideraciones: a) Del artículo 396 del Código Civil y disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, pero en las normas de comunidad no se atribuye al titular de la oficina letra A la propiedad de un elemento común ni le concede el derecho a disponer de su cuota de copropiedad sobre él separadamente, únicamente se le concede el derecho, con exclusión de los demás copropietarios, a usar la terraza del ático, y en ninguna norma de la comunidad aparece configurado como un derecho autónomo cuyas características permitan incluirlo en la categoría de los derechos reales; b) De la interpretación del artículo 7.º de las normas de comunidad, que aclara que también los arrendamientos de la oficina gozarán del mismo derecho que su propietario; c) Dicho artículo 7.º está destinado a configurar el contenido del derecho que se

concede a los titulares de la oficina letra A, sin constituir un derecho real sobre un elemento común, pues para alcanzar la finalidad perseguida basta con una norma que modalice la utilización de un elemento común. La no configuración de esa facultad como un derecho real aparece confirmada en la redacción del título constitutivo de la propiedad horizontal y, en concreto, de los artículos 6 y 7 de las normas de comunidad resulta que ese derecho ha sido configurado como anejo de la oficina letra A; d) Que el derecho que se examina no ha sido configurado, como se ha dicho en el título constitutivo de Propiedad Horizontal con el carácter de un derecho autónomo de naturaleza real, pues ni aparece la voluntad de usarlo, ni la finalidad a conseguir justificaría su constitución, ni aparecen precisados los contornos que exigiría su adecuada configuración. Los argumentos en contra del recurrente se basan en los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (el derecho debe ser respetado por todos, pero es consecuencia del respeto del derecho de dominio que ostenta el titular de la oficina) y 1 y 8-4.º de la Ley Hipotecaria (hay que tener en cuenta las Resoluciones de 30 de julio de 1990 y otras citadas). Que a consecuencia de los efectos anteriores fue rechazada la inscripción solicitada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota del Registrador alegando los fundamentos de derechos que constan en el informe de este último.

VII

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: A) Incongruencia con el contenido de la resolución denegatoria del Registrador titular del Registro de la Propiedad número 11 de los de Zaragoza. En ningún momento en la nota calificadora se dice que el propietario del local de la oficina letra A del edificio y titular del derecho, carece de la facultad de ceder ese derecho independientemente del local oficina letra A. B) Interpretación errónea del párrafo segundo del artículo 396 del Código Civil. Que la interpretación extensiva que hace el auto apelado del artículo 396.2 del Código Civil, en el sentido de no poderse constituir un derecho singular e individualizado sobre un elemento común es una interpretación contraria a los principios generales del ordenamiento jurídico (así se traduce también del artículo 5, párrafo tercero, de la Ley de Propiedad Horizontal. C) Infracción del artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. Que al estar inscrita en el Registro de la Propiedad la regulación estatutaria consignada en el título que atribuye al propietario de un piso o local el uso exclusivo de un elemento común, este régimen está bajo la salvaguardia de los Tribunales y goza de la presunción de legalidad que corresponde a los derechos inscritos, según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria que resulta, asimismo, infringida. D) Infracción de los principios inspiradores de la Ley Hipotecaria y del sistema registral. La negativa a inscribir el contrato de arrendamiento vulnera el sistema registral al dejar sin protección al adquirente del uso que contrate confiado en los asientos registrales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 333, 396, 468, 469 y 515 del Código Civil, 3.º de la Ley de Propiedad Horizontal y 2.º de la Ley Hipotecaria.

1. El dueño de un local (oficina) en régimen de propiedad horizontal tiene, como «anejos» —según el título constitutivo, inscrito, de este régimen—, entre otros, «el derecho al uso exclusivo de la terraza del ático, incluso para instalar carteles publicitarios luminosos o de cualquier otro tipo», precisándose también, que el propietario o propietarios de ese local «serán los usuarios y usufructuarios de la terraza del ático, pudiendo instalar en la misma carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo, y podrán usar de este derecho por sí, o concediéndolo a tercero persona en usufructo o arrendamiento». No cabe duda, pues, que en el título constitutivo se ha querido permitir al dueño de ese local ceder en usufructo o en arrendamiento el citado derecho de instalar en la terraza carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo.

2. Se cuestiona ahora si es inscribible el arrendamiento (por noventa y nueve años y con pago de presente de un único precio alzado por todo el tiempo) concertado por el dueño del local, haciendo uso de su derecho a ceder en arrendamiento el derecho a instalar en la terraza carteles. Lo niega el Registrador: 1.º Por no ser objeto del arrendamiento la oficina (de cuya propiedad ese derecho es anejo). 2.º Porque el derecho anejo no es por sí mismo un derecho real (un bien inmueble) y, por tanto, el arrendamiento que sobre él recae no es inscribible.

3. Aquellos derechos sobre servicios singulares del inmueble, como el de instalar en la terraza carteles publicitarios, luminosos o de cualquier otro tipo, que con el consentimiento unánime de los propietarios podrían haber sido establecidos en favor de cualquier sujeto como derecho real de servidumbre personal, no están sujetos a limitaciones distintas cuando en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal se configuran como un derecho anejo al de propiedad sobre determinado local sometido a tal régimen. No pueden confundirse entonces las facultades que este derecho autónomo anejo comprende con las facultades, por esencia inseparables (cfr. art. 3.º, fine, Ley de Propiedad Horizontal y 396 Código Civil), sobre los elementos comunes necesarios para el adecuado uso o disfrute de los distintos pisos o locales. Por tanto, si en el título constitutivo, a la vez que se configura aquel derecho autónomo como anejo del derecho de propiedad, se permite —como podría hacerse con un hipotético derecho anejo sobre una plaza de garaje— que el titular pueda «usar de este derecho por sí o concediéndolo a otra persona en usufructo o arrendamiento», no hay razón para entender que, conforme al artículo 3.º, fine, de la Ley de Propiedad Horizontal, el arrendamiento sólo sería posible si se arrendara el local de cuya propiedad el derecho es anejo, pues la única inseparabilidad que la legislación aplicable impone como esencial o connatural con el régimen de propiedad horizontal es la del derecho que lleva inherente por ley la propiedad separada de cada local sobre «los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute» (cfr. arts. 396-I y II Código Civil).

4. El derecho a instalar carteles en la terraza cuando es constituido como derecho real autónomo tiene por sí la consideración de bien inmueble (cfr. art. 333-10 Código Civil), e indudablemente un arrendamiento sobre ese inmueble si por sí es válido y cumple con cualquiera de las tres condiciones que prevé el art. 2.º-5.º de la Ley Hipotecaria, es un arrendamiento inscribible. El dato de que la titularidad de ese derecho, en principio, autónomo se haya configurado como titularidad «ob rem», no es dato por sí suficiente para negar al derecho mismo el carácter de derecho real y al arrendamiento respectivo, el carácter de inscribible.

5. Es indudable que sería inscribible un derecho de usufructo constituido sobre ese derecho real (cfr. arts. 469-inciso 2.º Código Civil y 2.º-2-Ley Hipotecaria) por actos «entre vivos» y precio alzado, siempre que resultara, por lo demás, válidamente constituido y, por tanto, si se respeta el límite máximo de los treinta años que rige cuando el titular del derecho de goce que el usufructo implica sea una sociedad (cfr. art. 515 Código Civil). Será también inscribible un arrendamiento si, sobre cumplir con alguna de las condiciones especiales que la ley exige para que el arrendamiento sea inscribible, resulta según el título de propiedad horizontal y según la Ley, válidamente constituido como tal, tanto por los requisitos de constitución como por los caracteres y alcance que se da al derecho constituido que, con la inscripción, va a tener ciertos efectos de derecho real de goce general.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la Nota del Registrador.

Madrid, 25 de noviembre de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

1136

RESOLUCION de 30 de noviembre de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno, contra la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de derecho real de prenda sin desplazamiento.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno contra la negativa del Registrador de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de derecho real de prenda sin desplazamiento.

HECHOS

I

En escritura autorizada el 31 de agosto de 1991 ante el Notario de Vélez Rubio don Pedro Solana Hernández, los esposos don Domingo Arcas López y doña Victoria Castiñeiras Bueno, ambos titulares de sendas Ofi-

cinas de Farmacia, se reconocieron deudores de don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno, Farmacéutico, en la cantidad de 6.000.000 de pesetas, pactando en la cláusula segunda en garantía de la misma, la constitución de derecho real de prenda sin desplazamiento sobre la totalidad de las mercaderías y materias primas almacenadas en las Oficinas de Farmacia de las que los deudores son titulares. Por la cláusula sexta de la escritura, se pactó expresamente que en contraprestación de una facultad de enajenación conferida a los constituyentes el precio de venta de las mercaderías y materias primas pignoradas que sea reintegrado por la Seguridad Social y que se perciba a través del Colegio Oficial del Farmacéuticos de Murcia por los deudores, deberán ser abonados al acreedor pignoraticio cuando éste lo solicite para satisfacer el impago de los plazos pactados y cualquier otro incumplimiento de la presente escritura, en virtud de comunicación escrita al Colegio, quedando facultados los señores comparecientes para solicitar cuantas copias de la presente escritura sean necesarias a fin de acompañar al referido Colegio Oficial copia de ella. Igual se procederá en relación al precio de los productos enajenados no acogidos al régimen de Seguridad Social, pudiendo a tal efecto nombrar al acreedor administrador a fin de inspeccionar e intervenir la caja registradora en los establecimientos citados.

II

Presentada al Registro de Lorca la escritura expresada, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada operación respecto del documento anterior por los siguientes defectos: 1. Insuficiente descripción de los bienes pignorados —artículo 57.1 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento. 2. No hay manifestación alguna sobre el estado de libertad o gravamen de los bienes, así como si están o no pagados —artículo 2.º LHMP. 3. No se dice nada sobre el seguro —artículo 57.4 LHMP. 4. Para el procedimiento extrajudicial no se nombra mandatario —artículo 86.1 LHMP. 5. La cláusula sexta se excluye por carecer de trascendencia legal. 6. No se trata de bienes enajenables libremente —artículo 1.º LHMP; dando lugar a la posibilidad de que adquiera un tercero en subasta medicamentos no dispensables sin receta o drogas no autorizadas. En definitiva, no se pueden considerar propiamente mercaderías pues se impone el aspecto sanitario, con todas sus repercusiones de orden público y protección de la salud pública que conlleva, como así resulta de la Legislación de Farmacia y Medicamentos. Considerándose el último defecto insubsanable, no procede extender anotación de suspensión. Contra la presente calificación cabe recurso en el plazo de dos meses desde la nota de calificación, solicitando reforma de la calificación ante el Registrador —artículo 73 LHM y artículos 69 y concordantes del RRM.—Lorca, 19 de enero de 1992. El Registrador. Firmado: Fructuoso Flores Bernal.»

III

Don Francisco Ramón Castiñeiras Bueno, acreedor pignoraticio, solicitó reforma de la anterior calificación mediante escrito presentado el 9 de abril de 1992. En él alegó: Primero.—Insuficiente descripción de los bienes pignorados: La estipulación segunda cumple las exigencias del artículo 57.1 de la Ley Hipotecaria Mobiliaria en cuanto establece la naturaleza farmacológica de los bienes objeto de prenda así como la cantidad, al referirse a la totalidad de las mismas que estén dentro de los locales descritos, consintiéndose el «status loci» en la piedra angular de las obligaciones asumidas por el deudor. Asimismo la exigencia de individualización y especificación de los bienes objeto del derecho de prenda viene expresada por su naturaleza —productos farmacéuticos—, en su composición, laboratorio productor, Empresa de distribución ... Segundo.—No manifestación alguna sobre el estado de cargas de los bienes gravados. En el exponiendo primero, al final, se expone «libre de cargas», bastando tal expresión para cumplir la exigencia del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria Mobiliaria. Tercero.—No manifestación sobre el seguro. El tenor literal del artículo 6.º de la Ley Hipotecaria Mobiliaria resulta que la constitución del contrato de seguro sobre los bienes objeto de pignoración no es requisito o condición constitutiva para la existencia y validez del derecho real de prenda al indicar el precepto «... cuando proceda su aseguramiento». Además, la constitución del contrato de seguro sobre los bienes objeto de prenda parece venir establecida en garantía del acreedor, que conviene con el deudor la constitución sin haber establecido previamente el citado contrato de seguro. Cuarto.—No nombramiento de mandatario para el supuesto de procedimiento extrajudicial. El artículo 86, número 1, Ley Hipotecaria Mobiliaria, se encuentra dentro del capítulo I del título I que establece las normas procesales de las Hipotecas Mobiliarias, las relativas a la Prenda se encuentran en el capítulo II y dentro de éste no existe precepto que exija la designación de mandatario previendo que el momento de su designación a opción del acreedor, sea en el acto de requerimiento