



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vilafranca del Penedès, por la que se suspende la práctica de la nota marginal prevista en el artículo 75.3.º de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.**

*(BOE de 9 de junio de 2016)*

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Hipoteca mobiliaria sobre máquina inscrita en el Registro de Bienes Muebles. Solicitud por la arrendataria -sin contrato inscrito- de la finca en la que se encuentra la máquina para que conste en el Registro de la Propiedad, a través de la anotación del art. 75 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria.** La práctica de la nota marginal exige, tanto por aplicación del principio registral de tracto sucesivo, como por la propia dicción del precepto mencionado, que la finca registral se encuentre inscrita a favor del que hipoteca o pignora el bien correspondiente o que se encuentre inscrito el contrato de arrendamiento. En el presente expediente la finca registral, nave industrial, en cuyo folio pretende indicarse mediante nota marginal la existencia de la hipoteca mobiliaria, se encuentra inscrita a favor de un tercero, sin ser parte del negocio jurídico de constitución correspondiente y sin constar inscrito el derecho de arrendamiento sobre la misma con lo que no consta registralmente el carácter de arrendataria de la mercantil hipotecante. Sin perjuicio de señalar que para la inscripción del arrendamiento debe formalizarse en escritura pública, conviene indicar que, en el presente expediente sería suficiente la previa inscripción de la escritura de arrendamiento a favor de la hipotecante, para que pueda hacerse constar la nota marginal prevista en el artículo 75 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.

#### **PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 18, 20 y 325.

Ley de 16 de diciembre de 1954 (Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento), art. 75.

En el recurso interpuesto por doña S. J., en nombre y representación de la mercantil «Vilafoods, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, don Celestino Ricardo Pardo Núñez, por la que se suspende la práctica de la nota marginal prevista en el artículo 75.3.º de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.

#### **Hechos**

I

Mediante certificación emitida por la registradora de Bienes Muebles de Barcelona, doña Juana Cuadrado Cenxual, a los efectos de lo establecido en el artículo 75 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, se solicitó del Registrador de la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Propiedad que se practicase nota marginal sobre la finca registral número 3.321 de Olèrdola, finca que resulta inscrita a favor de la mercantil «Sagipis, S.L.», si bien manifiesta que se encuentra arrendada a la sociedad «Vilafoods, S.L.U.».

## II

Dicho documento se presentó, el día 2 de diciembre de 2015, con el número de asiento de presentación 1319 del libro Diario 237, en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, siendo objeto de la siguiente calificación negativa: «Calificación negativa. De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción del documento objeto de esta nota por adolecer defectos, en base a lo siguiente: I) Hechos: A) Documento calificado con defectos: Autoridad: Autoridad/autorizante: Certificado emitido por Doña Juana Cuadrado Cenxual, Registradora, Registradora del Registro de Bienes Muebles de Barcelona Fecha documento: 25 de noviembre de 2015 B) Presentación libro Diario: Número de Asiento: 1319/0 Número Diario: 237 Fecha de presentación: 2 de diciembre de 2015 C) Del título resulta: Certificación emitida por la susodicha Registradora de Bienes Muebles de Barcelona y su provincia, a efectos de lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y 111 de la de la Ley Hipotecaria, resultando que con fecha 25 de noviembre de 2015 fue practicada en dicho Registro, al Folio 1 del Bien número 20150049838, asiento de hipoteca unilateral mobiliaria a favor del Departament d'Economia i Coneiximent de la Generalitat de Catalunya sobre el bien mueble referenciado; cuya máquina pertenece a la mercantil «Vilafoods, S.L.U.», por compra, y se encuentra ubicada en la nave situada en Olèrdola (...) finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, registral número 3321 de Olèrdola, inscrita a favor de la entidad «Sagipis, SL». Asimismo en el título consta que la citada mercantil propietaria de la máquina, «Vilafoods, SLU», es arrendataria de dicha finca registral en virtud de contrato de arrendamiento de fecha 5 de noviembre de 2014. D) Del Registro no resulta: inscrito el susodicho contrato de arrendamiento constituido a favor de la entidad hipotecante Vilafoods SLU. II) Fundamentos de Derecho: Según el artículo 75, apartado 3.º, de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento da posesión: «Si en el Registro apareciere inscrito, a favor del que hipoteca o pignora, el derecho de arrendamiento del local donde radique el establecimiento mercantil o las máquinas hipotecadas o los bienes pignorados, se extenderá, igualmente, nota al margen de la inscripción correspondiente, en la que se hará constar la constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda. Extendida esta nota surtirá los efectos señalados en el párrafo anterior. III) Causa suspensión de la inscripción del título: En cumplimiento de lo que preceptúan los preceptos legales, transcritos, en su parte necesaria, en el precedente apartado II) Fundamentos de Derecho, se suspende la práctica de la nota marginal prevenida en el precepto legal transcrito en el apartado anterior «Fundamentos de Derecho», por: 1) constar inscrita la finca a favor de persona distinta de la que hipoteca o pignora, y 2) no resultar inscrito el derecho de arrendamiento constituido a favor de la entidad hipotecante. IV) Resolución: Vistos los hechos y los fundamentos de derecho se suspende la inscripción del título por las causas indicadas en el apartado anterior. V) Prórroga de la vigencia del asiento: La presente calificación negativa del título lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos que establece el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. VI) Anotación preventiva por defectos subsanables (Vid. Art. 323 de la L.H.): No se ha practicado la notación que establece los artículos 42.9 y 69, del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada. VII) Notificación (...) Vilafranca del Penedès, a 12 de enero de 2016. El registrador (firma ilegible)».



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. J., en nombre y representación de la mercantil «Vilafoods, S.L.U.», interpuso recurso. En el mismo indica que «la nave referida está cedida en uso por parte de Sagipis, S.L a favor de Vilafoods, S.L.U., según contrato de cesión de uso (...), el cual no está registrado en el Registro de la Propiedad de Vilafranca de Penedés (...) Que esta recurrente entiende que tal contrato al estar suscrito únicamente en documento privado no es necesario que sea registrado en el Registro de la Propiedad, según lo regulado por el artículo 2 del Real Decreto 297/1996. Por ello entiende que debe registrarse la hipoteca mobiliaria sobre el bien en concreto sobre el que se pide la inscripción en cuestión, al no disponer de un título inscribible».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 16 de marzo de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 18, 20 y 325 de la Ley Hipotecaria; 75 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1999, 8 de febrero de 2007 y 1 de octubre de 2015.

1. Se debate en el presente recurso si cabe practicar la nota regulada en el artículo 75 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión cuando, una vez inscrita una hipoteca mobiliaria sobre una maquina en el Registro de Bienes Muebles, pretende hacerse constar en el folio registral de la finca donde se encuentra situada la misma, siendo así que la hipotecante titular de la maquinaria hipotecada es arrendataria de la finca registral, sin que conste inscrito el contrato de arrendamiento.

La presente Resolución plantea como cuestión previa la relativa a la falta de acreditación de la representación por el recurrente. A tal materia se refiere el artículo 325 de la Ley Hipotecaria al determinar que el recurso podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente la representación del interesado o la acredite de forma auténtica, resultando que la falta de acreditación de la misma se podrá subsanar en el plazo concedido para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requirieran. En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo al entender que cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tale extremo, y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudir, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del desistimiento prevista en el artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Resolución de 8 de febrero de 2007).

Del presente expediente no resulta que por parte del registrador recurrido se haya efectuado tal requerimiento de subsanación, ni que por tanto el mismo haya sido desatendido por parte de la recurrente, con lo que inadmitir el recurso podría provocar indefensión en el mismo, con lo que entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo del expediente.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

2. El artículo 75 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria determina que «si en el Registro apareciere inscrito, a favor del que hipoteca o pignora, el derecho de arrendamiento del local donde radique el establecimiento mercantil o las máquinas hipotecadas o los bienes pignorados, se extenderá, igualmente, nota al margen de la inscripción correspondiente, en la que se hará constar la constitución de la hipoteca mobiliaria o de la prenda. Extendida esta nota surtirá los efectos señalados en el párrafo anterior». La práctica de la nota marginal exige, tanto por aplicación del principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), como por la propia dicción del precepto mencionado, que la finca registral se encuentre inscrita a favor del que hipoteca o pignora el bien correspondiente o que se encuentre inscrito el contrato de arrendamiento.

3. En el presente expediente la finca registral, nave industrial, en cuyo folio pretende indicarse mediante nota marginal la existencia de la hipoteca mobiliaria, se encuentra inscrita a favor de un tercero, «Sagipis, S.L.», sin ser parte del negocio jurídico de constitución correspondiente y sin constar inscrito el derecho de arrendamiento sobre la misma con lo que no consta registralmente el carácter de arrendataria de la mercantil hipotecante, «Vilafoods, S.L.U.».

Sin perjuicio de señalar que para la inscripción del arrendamiento debe formalizarse en escritura pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 2 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos), conviene indicar que, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en los recursos contra la calificación de los registradores solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En el presente expediente sería suficiente la previa inscripción de la escritura de arrendamiento a favor de «Vilafoods, S.L.U.», para que pueda hacerse constar la nota marginal prevista en el artículo 75 de la Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de mayo de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.