



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

**RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación suscrita por la registradora de la propiedad de Jumilla, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito.**

*(BOE de 5 de octubre de 2016)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Tasación oficial prevista en la Ley 1/2013 para la inscripción de los pactos de ejecución directa hipotecaria y extrajudicial condicionada a la subsanación de la descripción del inmueble.** 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. El condicionamiento a que se refiere el supuesto objeto de este expediente sólo impediría la inscripción, dado el sistema de folio real o por fincas que impera en nuestro Derecho como forma de organizar del Registro de la Propiedad, cuando la descripción de la finca en el título presentado y sus documentos complementarios no garantice la identificación y localización precisa del bien hipotecado y su correlación con las fincas registrales, o cuando las diferencias descriptivas fueren de tal envergadura que el registrador (al igual que ocurre en los supuestos de inmatriculación de fincas, excesos de cabida, declaraciones de obras nueva por antigüedad u otras operaciones registrales) tuviere dudas fundadas acerca de tal identidad. Pero no existirá, como regla, defecto que impida la inscripción, cuando con los datos aportados el registrador no tuviere duda fundada acerca de cuál finca registral es la hipotecada y lo esencial de la coincidencia entre las respectivas descripciones. Para entender que existe correspondencia entre la parcela catastral y la finca registral no es preciso que tenga lugar una identidad absoluta, sino que basta con la existencia de datos que puedan llevar al registrador a la conclusión de que se trata de la misma finca, como nombre del paraje, superficie no idéntica pero sí aproximada, certificado técnico que no planteé dudas ciertas, titularidad catastral igual a la registral, o práctica identidad de los linderos.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 1.857 y 1.860.  
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 12, 18, 24, 104, 115, 122, 123, 129, 130 y 144 y ss.  
Ley 2/1981 (Regulación del mercado hipotecario), arts. 1, 2, 3, 5 y 7.  
Ley 1/2000 (LEC), arts. 637 a 639 y 682.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 234 y ss.  
Orden ECO/805/2003 (Valoraciones de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras), arts. 2, 7, 8, 9, 10 y 14.

En el recurso interpuesto por don Antonio Falcón Romero, notario de Jumilla, contra la nota de calificación suscrita por la registradora de la Propiedad de Jumilla, doña Alicia



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

Coronado Teruel, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito.

### Hechos

I

Mediante la escritura otorgada el día 10 de marzo de 2016 ante el notario de Jumilla, don Antonio Falcón Romero, bajo el número 177 de protocolo, se constituyó hipoteca sobre las fincas registrales número 9.835, 18.135 y 28.111/dup del Registro de la Propiedad de Jumilla, en garantía de una cuenta corriente de crédito concedida a la «S.A.T. Número 1.870 Casa Pareja de Responsabilidad Limitada» por la «Caja Rural Central, S.C.C.».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jumilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Jumilla La Registradora de la Propiedad que suscribe, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su reglamento, ha calificado el documento que antecede, escritura otorgada en Jumilla, el día diez de Marzo de dos mil dieciséis, protocolo 177 de don Antonio Falcón Romero, que ha sido presentada a las 12:59 horas del día 11/03/2016, en el asiento 2332, del Diario 142, ha resuelto suspender la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos: Fundamentos de Derecho Se han apreciado, previa su calificación registral conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, los siguientes defectos: Primero.–Existen dudas en torno a cuál sea la naturaleza de la hipoteca cuya constitución se pretende en virtud del precedente documento, planteándose si se trata de una hipoteca en garantía de cuenta corriente a que se refiere el artículo 153 de la Ley Hipotecaria y concordantes o de una hipoteca de las denominadas «flotantes» a que se refiere el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, dudas que deben ser disipadas por exigencia del principio de especialidad y por los distintos requisitos que deben observarse según nos encontremos en presencia de uno u otro tipo de hipoteca, de este modo: a) Si se trata de una hipoteca en garantía de cuenta de crédito, será preciso: a.1. el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, en particular: -fijación plazo de duración de la cuenta,- así como determinación de si dicho plazo es prorrogable o improrrogable (y, en el primer caso, prórroga posible y plazo de liquidación de la cuenta); Requisitos que aparecen cumplidos entendiéndose que se computara desde el otorgamiento de la escritura. a.2. así como el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 22 de marzo de 2013, saber: – determinación, en sus líneas generales, de las obligaciones que pueden ser cargadas en la cuenta – el efecto novatorio de las obligaciones cargadas en cuenta sin que se trate de una mera reunión contable (requisito que no se cumpliría en este caso, según resulta del precedente documento)- y no arbitrio del acreedor respecto de la inclusión de las partidas en la cuenta. b) no obstante, en caso de que se pretendiera, tal y como parece desprenderse de la escritura que motiva la presente, la constitución de una hipoteca de las denominadas "flotantes" a que se refiere el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, sería necesario: b.1. que la hipoteca se constituyera directamente en garantía de las obligaciones a que se refiere el Expositivo Segundo y no en garantía del saldo resultante de la cuenta especial de liquidación, configurándose la cuenta únicamente como una forma de cálculo de saldo final líquido garantizado (lo que no ocurre en el precedente documento en que se indica expresamente que la hipoteca garantiza el saldo de la cuenta de



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

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

liquidación y no los importes impagados con relación a las obligaciones garantizadas y liquidados en la forma determinada en el título -ya sea mediante su asiento en cuenta de liquidación, ya sea de otra forma distinta-); b.2. y que se determine la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado (para lo cual sí podría acudir a una cuenta de liquidación sin efecto novatorio). Son de aplicación los artículos 1857 del Código Civil; 9, 12, 18, 104, 142, 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria; 51 y 245 del Reglamento Hipotecario; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de diciembre de 1987, 3 de octubre de 1991, 11 de noviembre de 1995, 30 de marzo de 1998, 6 de junio de 1998, 12 de septiembre de 2003, 23 de julio de 2005, 1 de octubre de 2010, 4 de noviembre de 2010, 8 de junio de 2011, 29 de noviembre de 2011, 23 de enero de 2012, 20 de junio de 2012, 28 de junio de 2012, 18 de julio de 2012, 26 de julio de 2012, 27 de julio de 2012, 2 de enero de 2013 y 25 de marzo de 2013. Del Fundamento Jurídico Sexto de esta última resulta lo siguiente: «(...) Este Centro Directivo ha declarado en múltiples ocasiones (vid. Resoluciones de 6 de junio de 1998 y 23 de julio de 2005, entre otras) que la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas, carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, cuando la misma no aparece como instrumento de una relación contractual subyacente, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente; ese saldo representará únicamente la posición global acreedora o deudora de cada parte, y su realización sólo procederá a través del ejercicio individual de cada una de las relaciones jurídicas comprendidas, cuya autonomía y régimen jurídico específico se mantienen inalterados sin más correcciones que las debidas al juego compensatorio que la mera reunión contable produce. Para que una cuenta semejante pueda ser objeto de cobertura hipotecaria la doctrina de este Centro Directivo exige la concurrencia de tres requisitos: determinación en sus líneas generales de las obligaciones que pueden ser cargadas en la cuenta, el efecto novatorio de las obligaciones cargadas en cuenta, sin que se trate de una mera reunión contable y no arbitrio del acreedor respecto de la inclusión de las partidas en cuenta». Segundo.-En la medida que en el precedente documento (y con independencia de la naturaleza jurídica de la hipoteca cuya constitución se pretende -hipoteca en garantía de cuenta o hipoteca «flotante»-) se constituye una hipoteca de máximo (caracterizada por la indeterminación inicial de la cantidad garantizada), la inscripción del pacto por el que se acuerda la posibilidad de acudir al procedimiento de venta extrajudicial requerirá que en la escritura de constitución de hipoteca se pacte expresamente que sólo podrá acudir al mismo si, con carácter previo a su iniciación, se pone de manifiesto el nacimiento de la obligación u obligaciones garantizadas y la cantidad exacta que será objeto de reclamación por cada uno de los conceptos, procediendo a su reflejo registral mediante la práctica de la correspondiente nota marginal a que se refiere el artículo 143 de la Ley Hipotecaria y 238 de su Reglamento u otro procedimiento adecuado (por lo demás, el momento clave en el que la cantidad ha de estar determinada es al expedir la certificación de dominio y cargas a efectos de esta venta extrajudicial). Son de aplicación los artículos 1, 2, 9, 12, 18, 32, 33, 38, 104, 114, 126, 130, 143, 153, 153 bis y 241 de la Ley Hipotecaria; 1255, 1256, 1273, 1857 y 1861 del Código Civil; 51.6.ª, 98, 235 y 238 del Reglamento Hipotecario; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de enero de 1998, 2 de febrero de 1998, 2 de septiembre de 2005, 4 de noviembre de 2010 y 20 de junio de 2012. Tercero.-En relación con el certificado de tasación protocolizado en el precedente documento, ha de tomarse en consideración que en el mismo se indica expresamente que «el valor de tasación queda condicionado A: la presente valoración queda condicionada a que se subsane e inscriba en el Registro de la Propiedad la correcta descripción de la ubicación del inmueble objeto de tasación, conforme a la realidad definida en el presente informe, complementada dicha identificación, con la aportación de plano

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



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

protocolizado, detallado y acotado/escalado del conjunto de la finca firmado por técnico competente relacionando en dicho plano la equivalencia entre finca registral objeto de tasación y su identificación catastral., que confirme los supuestos adoptados en el presente informe». Al respecto, ha de tomarse en consideración lo siguiente: a) con carácter general y conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, «salvo lo previsto en el artículo 14, para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la presente Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (Ámbito de aplicación) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante» (entre dichas finalidades, se encuentra la garantía hipotecaria -artículo 2.a de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo-); b) por su parte, el artículo 10 de la citada Orden indica que existe un condicionante en los siguientes supuestos: – en primer término, «cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones a que se refiere el artículo 7.2 (Comprobaciones mínimas)» (artículo 10.1.a de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) entre las que se encuentra «la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente» (artículo 7.2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo); – en segundo lugar, cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente (...): la documentación a que se refieren los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 8.1 (Documentación disponible) de esta Orden» (artículo 10.1.d) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo), resultando del párrafo segundo del citado artículo 8.1 de la Orden reseñada que «entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos. Igualmente se incluirá el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración»; - y, en tercer lugar, «cuando no hayan podido cumplirse otras exigencias previstas en la presente Orden, o concurren otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos» (artículo 10.1.e) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo). c) asimismo, del artículo 14.1 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo resulta que «no obstante lo indicado en el artículo 9, los informes y certificados que contengan condicionantes podrán utilizarse siempre que se hayan levantado conforme a lo previsto en el apartado 2», añadiendo en el apartado segundo de dicho artículo 14 que «La entidad tasadora podrá levantar el condicionante de un informe de tasación y del certificado en que aquél se sintetice cuando haya desaparecido el supuesto que dio origen al mismo. El levantamiento del condicionante exigirá la declaración expresa y razonada de la entidad que suscribió el informe que lo contenía en la que se manifieste que se ha verificado la desaparición del supuesto que dio origen al mismo». De lo anterior resulta la necesidad de aportar certificado de tasación vigente -su vigencia será de seis meses, según resulta de la normativa aplicable-, expedido por entidad de tasación homologada y realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, requisito este último que no resulta cumplido en el presente supuesto (téngase en cuenta que dicha normativa reguladora del mercado hipotecario exige que el valor de tasación sea expresado sin sujeción a condicionante alguno -artículo 9 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo-, lo que no ocurre en el presente supuesto; asimismo, en este caso también se plantean dudas en torno a la



correspondencia o identidad entre el inmueble valorado y la finca registral hipotecada, pues en dicho certificado de tasación sólo se hace referencia a una porción de la finca matriz -registral 45.986- de la que se segregó la finca ahora hipotecada -registral 47.804-, y ello con el objeto de calificar que el valor de tasación asignado al inmueble hipotecado es igual o superior al setenta y cinco por cien del valor de tasación establecido en el mismo, requisito imprescindible para proceder al reflejo registral tanto de la posibilidad de acudir al procedimiento especial de ejecución judicial sobre los bienes hipotecados (regulado en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) como al procedimiento de venta extrajudicial (regulado en los artículos 129 de la Ley Hipotecaria, 234 y siguientes de su Reglamento y a que alude el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recurso) por exigirlo así los artículos 682.2.1.º Ley de Enjuiciamiento Civil y 129.2.a de la Ley Hipotecaria respectivamente (no obstante, en caso de que el defecto indicado no sea subsanado y a instancia de los otorgantes del precedente documento, puede procederse a la práctica de la inscripción interesada prescindiendo del reflejo registral de las cláusulas relativas a la posibilidad de acudir tales procedimientos de ejecución judicial sobre bienes hipotecados y de venta extrajudicial). Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, este defecto puede subsanarse mediante el levantamiento del condicionante contenido en el certificado de tasación protocolizado en el precedente documento en los términos que resultan del artículo 14.2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (para lo que se requerirá declaración expresa y razonada de la entidad de tasación que suscribió el informe que lo contenía, «Tasaciones Inmobiliarias S.A.», en la que se manifieste que se ha verificado la desaparición del supuesto que dio origen al mismo) y, además, mediante la correcta e indubitada identificación del inmueble valorado de tal modo que no existan dudas en torno a su correspondencia con las fincas registrales hipotecadas. Son de aplicación los artículos 129 y 130 de la Ley Hipotecaria; 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; 8.4 Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero; artículos 7, 8, 9, 10 y 14 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; así como, entre otras, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 2013. Contra la expresada calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Alicia Coronado Teruel registrador/a de Registro Propiedad de Jumilla a día veintidós de Abril del año dos mil dieciséis».

### III

Solicitada por el notario autorizante calificación sustitutoria el día 4 de mayo de 2016, la misma correspondió al registrador de la Propiedad de Cartagena número 4, don José Ramón Sánchez Galindo, quien expidió dicha calificación el día 17 de mayo de 2016, siendo su contenido el siguiente: «Registro de la Propiedad de Cartagena nº 4 Resolución de calificación sustitutiva emitida por el registrador titular del Registro de la Propiedad de Cartagena-4, en relación con la nota de calificación del Sr. registrador la Propiedad de Jumilla, relativa al documento motivante del asiento de presentación 2.332 del diario de operaciones 142 del Registro de Jumilla. Hechos: El día 4 de mayo último se recibió por correo electrónico comunicación de la intranet colegial, de la indicación de este Registro como sustituto en relación con la calificación negativa del documento notarial que causó el asiento de presentación 2.332 del diario 142 del Registro de la Propiedad de Jumilla. El día 12 de mayo de



**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



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

2016, con el número de entrada 889/2016, y bajo el asiento de presentación 903 del diario 249, recibido por correo, remitido por «Diagonal Gest SL», fue presentada a las 9,20 horas, primera copia de la escritura otorgada en Jumilla ante su Notario don Antonio Falcón Romero el diez de Marzo del año dos mil dieciséis, número 177/2016 de su protocolo, por la que «S.A.T. Número 1870 Casa Pareja de Responsabilidad Limitada» constituye sobre las fincas 28111/dup, 18135 y 9835 del Registro de la Propiedad de Jumilla hipoteca a favor de «Caja Rural Central, S.C.C.», en garantía de un préstamo de cien mil euros de principal, y demás responsabilidades accesorias, solicitando la calificación sustitutoria de la emitida por dicho Registro el día 22 de abril de 2016.—El mismo día 12 de mayo de 2016, se notificó por telefax al Registro de la Propiedad de Jumilla la solicitud de calificación sustitutiva del indicado documento, y se le interesó la remisión del historial de la finca y relación de las incidencias del asiento de presentación, lo que fue remitido por dicho Registro el mismo día 12 de mayo, también por telefax. En la nota de calificación negativa que motiva la presente, fue suspendida la inscripción solicitada, por los defectos indicados en los hechos y sus correlativos fundamentos de derecho de dicha nota, a la que ésta se remite. Se ha examinado la documentación aportada y el historial registral de la finca a que se refiere. Fundamentos de Derecho: Primero.—En cuanto al punto primero de la nota de calificación, se revoca, ya que se entiende constituida una hipoteca en garantía de una póliza de crédito, cumpliéndose los requisitos que para su admisibilidad señalan reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al tratarse de una hipoteca en garantía de una obligación, consistente en el saldo de una cuenta corriente de apertura de crédito, en la que las diferentes partidas de cargo y abono hacen perder la individualidad de las obligaciones y se novan en el saldo resultante de esa cuenta de crédito, siendo exigible únicamente el saldo final acreditado con carácter novatorio, conforme al artículo 153 de la Ley Hipotecaria, y así se establece en la escritura calificada que «la obligación asegurada quedará determinada por el saldo que arroje la certificación emitida por la entidad» «en garantía del saldo deudor que la citada operación de crédito pudiera presentar a su cierre» y estableciendo la hipoteca en garantía de la «operación contraída por la parte deudora... y que se concreta en la póliza de crédito» que queda incorporada, no apreciándose por el Registrador sustituto la existencia de otras obligaciones distintas de la anterior, que exigieran la constitución de la hipoteca prevista por el artículo 153 bis LH, al no darse sus requisitos, ni tampoco resulta del clausulado la existencia de obligaciones que puedan o no quedar incluidas en la cuenta, al arbitrio del deudor, ni que se haya configurado tampoco de hipoteca en garantía de obligación futura en los términos del art. 142 L.H. (artículos 142, 143, 153, 153 bis de la Ley Hipotecaria; resoluciones D.G.R.N. 18 de junio de 2001, 23 de julio de 2005, 20 de junio de 2012. Segundo.—En cuanto al punto segundo, también se revoca, ya que la posibilidad de pactar el procedimiento extrajudicial, ha sido reconocida por la D.G.R.N. en diversas resoluciones (6 octubre 1994, 9 octubre 1997, 8 y 9 febrero 2001), respecto a este tipo de hipotecas, ya que nada impide al acreedor obtener en su día un título suficiente que concrete la deuda y le permita acudir a la ejecución por este procedimiento, no entendiendo aplicable la necesidad de pacto expreso y previa práctica de la nota marginal prevista por el art. 143 LH y el 238 RH, ya que, como señala la resolución D.G.R.N. de 20 de junio de 2012, esta nota está prevista para la hipoteca constituida en garantía de obligaciones futuras articuladas al amparo del artº 142 LH, que exige la constancia y acreditación de la existencia de la obligación futura, en aras de los principios registrales de legitimación y especialidad, requiriendo para cumplir tales exigencias la constancia de dicha nota antes de iniciar el procedimiento, pero no para las constituidas al amparo de los artículos 153 y 153 bis LH, al existir el mecanismo de fijación del saldo que establecen dichos preceptos. Tercero.—Finalmente, en cuanto al punto tercero, y en cuanto a la posibilidad de ejercitar los procedimientos de ejecución judicial directa y extrajudicial, se confirma la calificación en cuanto a las fincas 18.135 y 28.111, al venir



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

condicionado el certificado de tasación en los términos expresados en él mismo, teniendo en consideración que tras la reforma operada en esta materia por la Ley 1/2013, toda hipoteca, esté o no destinada a servir de cobertura a una emisión de títulos hipotecarios, exige para poder utilizar los procedimientos de ejecución directa o 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 efectos de subasta no sea inferior al 75% de la tasación (resoluciones D.G.R.N. 4 de junio de 2014 y 30 de septiembre 2014), señalando la primera que no puede admitirse un valor de tasación sujeto a elemento accidental de condición, como ocurre en el presente supuesto, al quedar condicionada la tasación «a subsanar e inscribir» la correcta descripción y ubicación de la finca a fin de acreditar la equivalencia entre la finca registral y la catastral, resultando también de la escritura calificada, la existencia de discrepancias con las certificaciones catastrales. Artículos 129 y 130 L.H., 681 y siguientes L.E.C. en relación con la Orden 805/2003 reguladora de las normas de valoración de inmuebles-, no procediéndose al despacho de la hipoteca respecto a la finca registral 9.835, cuyo certificado de tasación no aparece condicionado, al interpretar que no se prevé expresamente en la cláusula de inscripción parcial, la posibilidad de inscripción del documento respecto a una sola de las fincas gravadas por la presente, ni contemplar tampoco la posibilidad de inscripción de la hipoteca sin la posibilidad de hacer uso de los procedimientos de ejecución judicial directa y extrajudicial, que sería la consecuencia de no cumplir el certificado de tasación con los requisitos antes citados, al tener carácter estrictamente procesal dichos pactos, no incluidos tampoco en los términos literales y de interpretación estricta de dicha cláusula. Visto lo dispuesto en los preceptos, y resoluciones citados y demás de aplicación, resuelvo revocar y confirmar según lo expresado en cada fundamento, la nota de calificación que ha motivado ésta sustitutiva. En Cartagena, a 17 de mayo de 2016 El Registrador (firma ilegible) Fdo.: José Ramón Sánchez Galindo».

#### IV

Las anteriores notas de calificación fueron recurridas por el notario autorizante, don Antonio Falcón Romero, en cuanto al tercer defecto de la nota original no revocada por la calificación sustitutoria, mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Jumilla el día 16 de junio de 2016, con base en la siguiente argumentación: «(...) Fundamentos de hecho y de Derecho. I.-Debo mostrar mi absoluta disconformidad con las notas de calificación extendida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Jumilla y el Señor Registrador de la Propiedad número Cuatro de Cartagena, en relación con la escritura identificada en el encabezamiento del presente escrito. La Señora Registradora de la Propiedad estima que la tasación realizada a dos de las fincas objeto de la escritura, no han sido realizadas de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora del Mercado Hipotecario, afirmación con lo que no estoy de acuerdo, ya que las fincas han sido tasadas y tienen un valor de tasación, la Sra. Registradora exige más de lo que exige la Ley. La Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 682.2, establece «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 setenta y cinco por cien (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» y en términos idénticos lo establece el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. En la tasación incorporada a la escritura, se señala por La Sociedad de Tasación, que «La presente valoración queda condicionada...», condición que determina la imposibilidad de titular el préstamo, pero no puede llevarnos a la conclusión de que la tasación no ha sido realizada conforme la normativa



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

antes aludida, y que no pueda inscribirse el procedimiento de ejecución directa. Es excesivo interpretar que aquellas tasaciones que cumplan con los requisitos establecidos por la normativa del Mercado Hipotecario, pero que, por las características de los bienes hipotecados, ya sea porque no están correctamente identificados, o por ser participaciones indivisas del dominio, o por constar en el Registro de la Propiedad que están fuera de ordenación, no pueda usarse, el procedimiento de ejecución directa. La tasación se ha realizado conforme a la normativa del Mercado Hipotecario, y el resultado de dicha tasación, determina que el préstamo no puede ser, objeto de titulización. Confunde o equipara la Señora Registradora la realización de la tasación, con el resultado de la misma, y exige que ambos cumplan los requisitos del Mercado Hipotecario. Una de los objetivos de las modificaciones introducidas por la Ley 1/2013, es proteger a los deudores hipotecarios de infravaloraciones de los bienes hipotecados, objetivo que no se está incumpliendo en la tasación incorporada a la escritura calificada. Las consecuencias serían perversas, ya que una norma dictada para proteger al deudor hipotecario, en estos supuestos le perjudica. El deudor podría: a.–Solicitar a la Entidad financiera el crédito, prescindiendo ambos de pactar el procedimiento de ejecución directa, lo que le dificultaría el acceso al crédito hipotecario y en el caso que lo alcance, queda a expensa del tasador designado por el Secretario Judicial para saber qué tipo de salida tendrá su finca en el caso de ejecución. b.–Proceder a coordinar la finca registral con el catastro y la realidad física, con lo que se levantaría los condicionantes de la tasación, y conseguirá inscribir su crédito con garantía hipotecaria, con el pacto de ejecución directa, pero con el mismo valor de tasación que tiene actualmente. Razón esta última que por sí sola, estimo que ya es suficiente para revocar la nota de calificación. Difícilmente se puede interpretar que la mención que establecen los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley hipotecaria, al Mercado Hipotecario, que aunque son de aplicación con independencia de los sujetos y de la naturaleza del bien hipotecado, implique que las tasaciones con condicionantes cierren el Procedimiento de Ejecución Directa, la Normativa del Mercado Hipotecario esta dictada para proteger a los inversores de valoraciones excesivas, el valor que señala la tasación no vulnera la finalidad de equiparar valor de finca-precio de tasación que persigue el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento. Respecto a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de cuatro de Junio de dos mil catorce, no hay identidad en el supuesto de hecho, en la citada Resolución se establecen dos valores de tasación y en la presente hay un solo valor de tasación. Son de aplicación los artículos 129 y 130 de la Ley Hipotecaria, 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario y la normativa que la desarrolla. Por todo ello no puede estimarse fundado el criterio sostenido por la Sra. Registrador en la nota de calificación que se impugna. II.–Artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria (...).».

V

La registradora de la Propiedad calificante, doña Alicia Coronado Teruel, emitió el preceptivo informe con fecha 23 de junio de 2016, en el que confirmó el tercero de los defectos de su nota, el único objeto del presente recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de derecho**

istos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 18, 24, 104, 115, 122, 123, 129, 130 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 637 a 639 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social;



los artículos 1, 2, 3, 5 y 7 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 2, 7, 8, 9, 10 y 14 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras; la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 28 de marzo de 2007, 2 de diciembre de 2011, 29 de octubre, 21 de noviembre y 9 de diciembre de 2013, 22 de enero, 18 de febrero, 24 de marzo, 4 de junio, 5 de agosto y 12 y 30 de septiembre de 2014, 17 y 22 de abril, 22 de septiembre y 7 de octubre de 2015 y 1 de marzo y 20 de junio de 2016.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es determinar si la tasación oficial prevista en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, para la inscripción de los pactos de ejecución directa hipotecaria y extrajudicial (recogida en los reformados artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria) de la escritura de constitución de hipoteca, puede, a esos efectos de inscripción, condicionarse a que «se subsane e inscriba en el Registro de la Propiedad la correcta descripción de la ubicación del inmueble objeto de tasación, conforme a la realidad definida en el informe de tasación, complementada dicha identificación, con la aportación de plano protocolizado, detallado y acotado/escalado del conjunto de la finca firmado por técnico competente relacionando en dicho plano la equivalencia entre finca registral objeto de tasación y su identificación catastral».

En opinión de la registradora calificante y del registrador que realizó la calificación sustitutoria ese condicionamiento impide la inscripción de los indicados pactos (también la inscripción parcial de la hipoteca al no preverse expresamente ni una cláusula que permita la inscripción de la hipoteca respecto una sola de las fincas gravadas -aquella cuya tasación no está condicionada-, ni contemplar tampoco la posibilidad de inscripción de la hipoteca sin los pactos relativos a los procedimientos de ejecución judicial directa y extrajudicial), porque el artículo 9 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, a la que se remiten los indicados artículos, señala que «salvo lo previsto en el artículo 14, para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la presente Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (ámbito de aplicación) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante», y entre las finalidades del indicado artículo 2 se encuentra la letra a) referida a la constitución de garantía hipotecaria en cobertura de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de una cartera de títulos hipotecarios.

Por tanto, concluyen, no se ha aportado el preceptivo certificado de tasación de dos fincas hipotecas expedido por entidad de tasación homologada, primero, porque la normativa reguladora del mercado hipotecario exige para la validez del certificado que el valor de tasación sea expresado sin sujeción a condicionante alguno, lo que no ocurre en el presente supuesto respecto de dos de las fincas registrales hipotecadas, las números 18.135 y 28.111, y segundo, porque se plantean dudas al tasador en torno a la correspondencia o identidad entre esos inmuebles valorados, las parcelas catastrales y las fincas registrales hipotecadas.

Por su parte el notario recurrente argumenta en contrario que el citado condicionamiento impuesto a la tasación oficial únicamente determina la imposibilidad de titular el préstamo -porque las fincas hipotecadas no están correctamente identificados-, pero no implica que la tasación no haya sido realizada conforme la normativa del mercado hipotecario a la que se remiten los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria y que no pueda, en consecuencia, inscribirse el procedimiento de ejecución directa o el extrajudicial.



2. Esta problemática del significado del certificado de tasación de las fincas hipotecas a efectos de inscripción de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria ha sido ya abordada por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de enero y 24 de marzo de 2014 y 7 de octubre de 2015, entre otras, para destacar el carácter imperativo de los requisitos establecidos por los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, entre ellos la tasación ECO realizada por entidad homologada de la finca hipotecada con cumplimiento de su normativa específica, cualquiera que sea la entidad o persona acreedora (vid. el fundamento de Derecho tercero de la Resolución del 7 de octubre de 2015, tras reforma llevada a cabo por la Ley 19/2015, de 13 de julio), y la exigencia de que el procedimiento de ejecución hipotecaria se desarrolle de acuerdo con los pronunciamientos registrales dado el carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca (artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

No obstante, conviene ahora recordar que el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil fue modificado por el artículo 1.22 de la Ley 19/2015, de 13 de julio, en el sentido de que el tipo que sirva en 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.

Tratándose de entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, indudablemente la tasación debe realizarse por entidad de tasación a que se refiere el artículo 3 de la misma Ley.



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

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.

A la misma conclusión se llega por aplicación de 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 decir que «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 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».

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.

3. En cuanto a la validez del certificado de tasación sujeto a condicionamientos, es cierto, como señala la registradora calificante, que el artículo 9 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, dispone que «salvo lo previsto en el artículo 14 (no aplicable en este caso), para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la presente Orden pueda ser utilizado para alguna de las finalidades señaladas en su artículo 2 (ámbito de aplicación) ha de ser expresado sin sujeción a ningún condicionante», y que el artículo 10 de la misma Orden indica que deberá expedirse la certificación bajo un condicionante a la tasación, entre otros, en los siguientes supuestos: a) cuando «cuando no se hayan podido comprobar la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación»; b) cuando no se haya dispuesto, como documentación para efectuar la tasación, «de la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, y el documento que contenga la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración», y c) cuando «concurran otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar, o sobre la existencia de las características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos».



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

Pero, por su parte, el artículo 11 de la misma Orden señala que el tasador deberá hacer advertencia genéricas a su valoración (en cuyo caso el valor de tasación sí podrá ser utilizado a efectos de la finalidades señaladas en el artículo 2.a), cuando «existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados». Y el artículo 13 dispone que cuando se produzca un condicionante «la entidad tasadora deberá elegir entre entregar el informe condicionando expresamente el valor de tasación o denegando la fijación de un valor de tasación», no obstante lo cual, «cuando la tasación se realice a los efectos de la finalidad señalada en el artículo 2.a (garantías hipotecarias), y no se hubiera podido identificar física o registralmente el inmueble, la entidad deberá rehusar de manera razonada la emisión del informe».

Por tanto, en el presente supuesto se plantea la cuestión de cuáles han sido las concretas discrepancias entre la descripción del inmueble tasado y la de la finca registral gravada apreciadas por el tasador que afectan significativamente a su valoración; ya que si las mismas indujeron realmente a dudar sobre la identidad entre ambas fincas, el informe de tasación debió denegarse, y si no influyeron significativamente en la valoración, el tasador debió limitarse a realizar una advertencia genérica.

4. Así, en concreto, en el Registro de la Propiedad la finca registral número 18.135 tiene una superficie de 13 hectáreas, 57 áreas y 2 centiáreas, y la finca registral número 28.111/duplicado tiene una superficie de 6 hectáreas, 37 áreas y 59 centiáreas, ambas fincas lindan entre sí y se encuentran sitas en el paraje denominado C. J. y son parte de la parcela catastral 11 del polígono 121 del Castrato de Jumilla. La entidad hipotecante manifiesta expresamente que la realidad física de tales fincas no coincide con la descripción catastral de las mismas, y renuncia a instar el procedimiento de rectificación catastral y a la coordinación descriptiva del Registro de la Propiedad y el Catastro.

En el Catastro de Jumilla la parcela catastral 11 del polígono 121 tiene una superficie de 20 hectáreas, 49 áreas y 53 centiáreas, cuando la suma de las dos fincas registrales antes mencionadas es de 19 hectáreas, 94 áreas y 61 centiáreas, es decir, una diferencia de superficie de sólo 54 áreas y 92 centiáreas (un 2,68% menos) que no parece pueda influir de modo significativo en la valoración técnica de la finca.

Por último, en el certificado de la tasación pericial incorporado a la escritura de hipoteca, que indica por separado la valoración de cada una de las fincas registrales citadas, el tasador no plantea dudas razonables acerca de la identificación y coincidencia entre las dos fincas registrales citadas, la parcela de catastral de referencia y el inmueble inspeccionado, y así entre las advertencias generales se indica que «se advierte que según la documentación anexa aportada existen discrepancias entre las características físicas y/o registrales y/o catastrales (relativas a la dirección -ubicación-) que no inducen a dudas ciertas sobre la identificación del inmueble tasado (parcela 11 del polígono 121). Se recomienda su modificación en el Registro de la Propiedad y/o Catastro», y que «se advierte que según la documentación anexa aportada existen discrepancias entre las características físicas y/o registrales y/o catastrales (relativas a la superficie) que no inducen a dudas ciertas sobre la identificación del inmueble tasado. Se recomienda su modificación en el Registro de la Propiedad y/o Catastro». No existe advertencia o condicionante alguno acerca de la influencia, significativa o no, de tales discrepancias en la valoración efectuada; y se recoge una advertencia acerca de la discrepancia de algún lindero, por usar el Registro de la Propiedad el nombre de personas físicas en su identificación.

No se entiende, en consecuencia, el significado del condicionante incorporado al certificado de tasación antes señalado, ya que en el mismo no se indica que las discrepancias afecten significativamente a la valoración y, además, su aplicación obliga al titular registral



hipotecante no sólo a la concordancia de las fincas registrales con la parcela catastral para «confirmar los supuestos adoptados en el informe», respecto de los que se manifiesta expresamente que no existen dudas ciertas, sino que también parece imponer una agrupación de las fincas registrales al exigir «la correcta descripción en el Registro de la ubicación del inmueble tasado conforme a la realidad definida en el informe (inmueble físico y catastral único)». Obligaciones formales que exceden del alcance que al certificado de tasación le atribuyen los citados artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria y que, por tanto, no pueden impedir la inscripción de los pactos a los que afecta aquél –y en su caso de la hipoteca–; si la identificación del inmueble tasado con la finca o fincas registrales ha sido satisfactoria y su valoración se ha llevado a cabo sin que las posibles discrepancias descriptivas y de superficie incidan de manera significativa en la misma.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y con el artículo 27 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, sólo es posible titular aquellas hipotecas que tengan el rango de primeras y se encuentren constituidas sobre bienes que pertenezcan en pleno dominio (no sujeto a condiciones, prohibiciones de disponer, sustituciones, reservas, cargas, gravámenes o limitaciones de cualquier clase) y en su totalidad al hipotecante; pero ello no impide la utilización y validez de la valoración ECO para cumplir los requisitos de los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria cuando la hipoteca recae sobre bienes o derechos que no cumplan con dichos requisitos.

Igualmente, en supuestos como el que es objeto de este expediente, independientemente que el condicionamiento recogido en el certificado, no obstante, la vaguedad de su fundamento, pueda impedir la titularización de la hipoteca constituida, nada obsta a la utilización y validez de la certificación ECO a efectos de los pactos de ejecución directa y/o extrajudicial de la hipoteca.

5. Respecto a la aplicación del criterio de las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de junio de 2014 y 22 de abril de 2015 contrario a las valoraciones sujetas a condiciones suspensivas, es claro que no hay identidad con el supuesto de hecho presente ya que en el supuesto al que se referían las citadas Resoluciones se establecían dos valores de tasación diferentes, uno respecto de la realidad física del inmueble hipotecado en construcción en el momento de otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca y otro futuro para el supuesto hipotético de terminación de la obra que actúa como condición.

Sin embargo, en el supuesto objeto de este expediente existe un único valor de tasación que queda condicionado, en el mejor de los casos, a la determinación de la identidad entre el inmueble tasado y la finca registral o a la aclaración de las diferencias descriptivas que afectaren de forma importante a la valoración.

Aquella Resolución señalaba que la normativa de referencia establece, a efectos ejecutivos, la necesidad de fijación de un único valor de tasación en la escritura de constitución de hipoteca, sin que pueda admitirse que el mismo quede sujeto al elemento accidental de la condición consistente en la finalización de la obra, porque dicha finalización puede ser que no tenga lugar en el plazo previsto o que varíe respecto de la descripción atribuida inicialmente al inmueble. Además, debe tenerse en cuenta que el valor de tasación para el caso de finalizarse la obra fijado como hipotético en la certificación incorporada a la escritura de constitución de la hipoteca está sujeto a la limitación temporal impuesta en el artículo 62 de la citada Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, cuyo apartado 4 prevé que «los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe».

En consecuencia, si se inscribiera el llamado valor hipotético, de obtenerse con el fin de obra un mayor valor en la finca que el reflejado en la certificación se estará vulnerando, en



perjuicio del prestatario, la finalidad de equiparación entre valor de finca-precio de tasación que actualmente persigue el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 2013, pretende evitar, para el acreedor, que un tipo excesivamente elevado dificulte la realización del bien, y para el deudor, 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.

Como se observa de todo lo anterior, se trata de fundamentos de Derecho que en modo alguno son aplicables al condicionamiento a que se refiere el supuesto objeto de este expediente; el cual sólo impediría la inscripción, dado el sistema de folio real o por fincas que impera en nuestro Derecho como forma de organizar del Registro de la Propiedad, cuando la descripción de la finca en el título presentado y sus documentos complementarios no garantice la identificación y localización precisa del bien hipotecado y su correlación con las fincas registrales (Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 2 de diciembre de 2011), o cuando las diferencias descriptivas fueren de tal envergadura que el registrador (al igual que ocurre en los supuestos de inmatriculación de fincas, excesos de cabida, declaraciones de obras nueva por antigüedad u otras operaciones registrales) tuviere dudas fundadas acerca de tal identidad. Pero no existirá, como regla, defecto que impida la inscripción, cuando con los datos aportados el registrador no tuviere duda fundada acerca de cuál finca registral es la hipotecada y lo esencial de la coincidencia entre las respectivas descripciones (Resolución de 28 de marzo de 2007); dudas personales que, por otra parte, la registradora calificante no ha puesto de manifiesto en su nota denegatoria ni en su informe, sino que ha centrado su negativa a inscribir en la existencia del repetido condicionante del certificado de tasación.

Conviene recordar en este punto que según doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 5 de agosto de 2014, 17 de abril y 22 de septiembre de 2015 y 1 de marzo de 2016, entre otras) para entender que existe correspondencia entre la parcela catastral y la finca registral no es preciso que tenga lugar una identidad absoluta, sino que basta con la existencia de datos que puedan llevar al registrador a la conclusión de que se trata de la misma finca, como nombre del paraje, superficie no idéntica pero sí aproximada, certificado técnico que no planteé dudas ciertas, titularidad catastral igual a la registral, o práctica identidad de los linderos.

6. Por último, aunque no ha sido objeto del recurso, procede recordar, como se hace en la calificación sustitutoria, la doctrina de este Centro Directivo que señala que las escrituras de constitución de hipoteca no son susceptibles de inscripción parcial, en caso de no aportarse el certificado de tasación homologada (o no ser éste válido) o el domicilio para notificaciones a que se refiere el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, si no media solicitud expresa del acreedor (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria), por constituir las cláusulas relativas al procedimiento de ejecución directo o a la venta extrajudicial -que devendrían ininscribibles- un elemento esencial delimitador del derecho real de hipoteca (Resoluciones de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, 7 de octubre de 2015 y 20 de junio de 2016).

Ahora bien, esta doctrina de la inscripción parcial de un documento en virtud de petición expresa de las partes tiene como presupuesto que el pacto o estipulación rechazados afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), pero decae, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y 26 de octubre de 2015, entre otras), cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, en cuyo caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto a esa finca o derecho no afectada por el defecto (Resolución de 15 de marzo de 2006). Por tanto, en el



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

presente supuesto sí debió inscribirse la hipoteca, no obstante, el defecto alegado en cuanto a las otras dos fincas hipotecadas, respecto de la finca registral número 9.835 no afectada por el mismo.

En consecuencia, dados los términos de la misma, esta Dirección General ha acordado revocar la nota de calificación respecto del defecto recurrido y estimar el recurso en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 14 de septiembre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.