

En nuestro Derecho inmobiliario registral rige un principio de «numerus apertus» en la configuración de los derechos reales (cfr. artículo 2 Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento), de manera que siempre que se respeten las exigencias impuestas a favor de terceros por el sistema registral existe pleno respeto al principio de autonomía de la voluntad y a la libertad en la creación de nuevas figuras jurídico-reales (cfr. Resolución de 20 de septiembre de 1966 relativa al derecho de tanteo convencional o la de 13 de mayo de 1987, que interpreta la configuración autónoma del subterráneo como un derecho análogo al dominio útil). Frente a las múltiples situaciones fácticas posibles no pueden imponerse soluciones jurídicas específicas, sino que debe reconocerse a los particulares la facultad de elegir el instrumento jurídico que mejor se adecue a sus intereses, siempre que esté conforme con el Ordenamiento (Resolución de 23 de octubre de 1998).

De ahí debemos concluir, que no se resienten en absoluto las exigencias estructurales del sistema registral, por admitir que puedan extenderse las soluciones normativas de la legislación de propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios no estrictamente privados, esto es, en los que existe algún elemento independiente sometido a un régimen demanial público.

Este centro directivo tampoco ha sido ajeno a esta posibilidad en ocasiones anteriores, como la que le llevó a admitir que un edificio de titularidad estatal pueda resultar en parte demanial y en parte patrimonial, sin necesidad de división horizontal del mismo mientras el Estado siga siendo único titular (Resolución de 16 de diciembre de 1994), lo que supone no sólo la posibilidad de división horizontal de un edificio con elementos diversos (unos demaniales y otros patrimoniales), sino incluso la obligatoriedad de tal división horizontal cuando alguno de los elementos patrimoniales pase a ser propiedad de un tercero.

4. En tercer lugar, se considera también defecto, que no existe un verdadero complejo inmobiliario, por no reunir los requisitos establecidos para ser considerado como tal, pues no hay pluralidad de fincas materiales, edificaciones o parcelas ni un verdadero punto de conexión entre las fincas y titulares, constituidos por elementos comunes «propter rem».

Ya se ha hecho referencia a la posibilidad de abrir folio independiente a la unidad subterránea segregada, una vez desafectada como bien demanial y configurada como bien patrimonial. Y que tal segregación no significa una total desvinculación de la finca matriz, ya que en el folio abierto a ésta debe hacerse constar la desafectación del subsuelo, como modificación de la extensión normal del dominio de la finca matriz. Por lo que aunque no haya pluralidad de fincas materiales o físicas, en cuanto suelo y subsuelo forman parte de la misma finca física, sí existe pluralidad de fincas inmateriales o registrales, desde el momento mismo que se abre folio propio al subsuelo patrimonial.

El punto de conexión entre fincas y titulares sí que se da y precisamente su regulación es lo que determina el otorgamiento del complejo inmobiliario cuya inscripción se pretende. El propio Registrador en su nota reconoce que, según el artículo 4 de los Estatutos, son elemento común los forjados del aparcamiento; y aunque sólo fuera eso, su mantenimiento y utilización conjunta justificaría la articulación del complejo que se pretende.

Pero es que además el punto de conexión se da en el hecho de que la segregación de la unidad subterránea no es una segregación total, no hay desconexión total con la finca matriz, como ya puso de manifiesto la citada Resolución de 13 de mayo de 1987: el nuevo folio, a la vez que recoge el historial de los derechos que recaen sobre la total unidad subterránea, sirve para completar el historial de la finca de procedencia, en cuanto desafectación de parte de la misma.

5. En cuarto lugar, el Registrador considera que en los complejos inmobiliarios, propiedad horizontal u otra figura análoga, todas estas figuras están integradas por fincas, en las que no se da una disociación total entre el suelo y el vuelo o el subsuelo, ya sean parcelas o edificios, porque en éstos el suelo es elemento común por naturaleza que pertenece en proindiviso a los propietarios, en tanto que en el presente caso respecto del aparcamiento subterráneo surge el obstáculo derivado del Registro de pretender constituirla en finca independiente disociada del suelo de la finca registral, para ser un objeto jurídico susceptible de dominio consistente en un volumen absolutamente diferenciado de la finca superior que le sirve de soporte, lo que contraviene las normas imperativas reguladoras del derecho de propiedad en cuanto a su extensión y accesión, cuyo contenido esencial es objeto de reserva de Ley.

Ya se ha razonado que el subsuelo, al que se pretende dotar de folio propio, por ser objeto autónomo de relaciones jurídicas y de régimen jurídico diverso del suelo, no va a quedar desconectado totalmente de la superficie terrestre, sino que por el contrario, su relación va a articularse a través de la técnica del doble folio propio de los complejos inmobiliarios, existiendo algún elemento común, siquiera sea mínimo —como es el for-

jado—, que ampara su utilización. Además ambos folios registrales van a seguir relacionados entre sí.

Pero es que aunque no existieran elementos comunes, la nueva regulación de los complejos inmobiliarios, llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril, considera aplicable el régimen de la propiedad horizontal propio de los complejos inmobiliarios, cuando los titulares de los elementos independientes participen, con carácter inherente a este derecho, en una comunidad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios (cfr. artículo 24). Esto es, no es imprescindible para que haya complejo inmobiliario la existencia de elementos comunes en el conjunto, sino que basta la existencia de servicios generales, como son los regulados en los estatutos del complejo inmobiliario objeto del presente expediente, donde se regula una cuota de participación de cada elemento para el adecuado sostenimiento de los servicios, cargas y tributos no imputables individualmente a cada una de las fincas.

6. Finalmente la nota de calificación señala que de llevarse a cabo la inscripción del complejo inmobiliario se estaría estableciendo entre el dominio privado y el público unas relaciones de comunidad que entrañan limitaciones al dominio público a favor del privado, lo que supone una alienabilidad aunque sea parcial de alguna de las facultades de la finca A «equipamiento Palacio de los Niños», lo que significaría una contravención del artículo 80 de la Ley de Bases de Régimen Local y el artículo 132.1 de la Constitución española reguladoras del dominio público cuyo régimen no puede alterarse por Ley.

Tal defecto no puede ser tampoco mantenido. En nada queda mermado el destino público del suelo por el hecho de que el subsuelo sea objeto de aprovechamiento privativo. Ya hemos visto que así lo reconoce la jurisprudencia, negando incluso el derecho de reversión de los terrenos caso de que hubieran sido expropiados (al menos con relación a los supuestos en los que el subsuelo es objeto de utilización privativa por vía de concesión administrativa).

Y en cualquier caso si cabe una desafectación total de los bienes demaniales, siguiendo los trámites legales, también cabrá una desafectación parcial que es la que va implícita en los acuerdos municipales dirigidos a configurar como bien patrimonial el subsuelo (habrá que entender que abarcaría la alienabilidad parcial del suelo a que se refiere el registrador en su nota, derivada de los accesos a la zona pública desde el subsuelo y de la configuración del complejo inmobiliario, y cuantas otras limitaciones pudieran derivarse de la configuración como finca autónoma del subsuelo).

La Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución cabe 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 el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 5 de Oviedo.

10436 RESOLUCIÓN de 6 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Terra Mítica Holliday (Benidorm), Sociedad Limitada», frente a la negativa del Registrador Mercantil, III de Valencia, don Carlos Javier Orts Calabuig, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Clar Andreu, en nombre y representación de «Terra Mítica Holliday (Benidorm), Sociedad Limitada», frente a la negativa del Registrador Mercantil, III de Valencia, don Carlos Javier Orts Calabuig, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el 25 de enero de 1999 el Notario de Valencia don Blas Sancho Alegre, se constituyó una compañía mercantil de responsabilidad limitada con la denominación «Terra Mítica Holliday (Benidorm), Sociedad Limitada», y el siguiente objeto social: «La compraventa al por menor de artículos de vestir, calzado, sus complementos, artículos

de decoración y juguetes; y la compraventa y adquisición de inmuebles, excluyendo las actividades propias de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria». Quedó incorporada a la misma la certificación de reserva de denominación expedida por el Registrador Mercantil Central el 26 de noviembre de 1998.

II

Presentada copia de dicha escritura en diversas ocasiones en el Registro Mercantil de Valencia fue repetidamente calificada, la última de ellas según nota que dice: «El Registrador mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: 1. Artículo 1 de los Estatutos Sociales: Incide la denominación adoptada en lo dispuesto en los artículos 406 y 407.2 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la existencia de un parque temático en construcción sito en Benidorm o sus inmediaciones patrocinado por la Generalidad Valenciana denominado Terra Mítica y conforme a la doctrina de las Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de 11, 15 y 17 de octubre de 1994. Asimismo, tampoco cumple con lo impuesto por el artículo 402 del mismo Reglamento dado que entre las actividades que integran el objeto social no consta ninguna relacionada con actuaciones vacacionales (Holiday) ni con Benidorm. Defecto de carácter insubsanable. Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Valencia, a 1 de diciembre de 1999. El Registrador, número III. Firmado: Carlos Javier Orts Calabuig».

III

Don Juan Clar Andreu interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación y alegó. Que se solicitó y obtuvo la reserva de denominación social con fecha 26 de octubre de 1998, como así consta en el certificado que figura unido a la escritura de constitución de la sociedad. Que el defecto alegado por el Registrador sólo es obvio para él, pero no para el Registrador Central ni para el Notario autorizante, lo que lleva a concluir que la presunta identidad entre la denominación social de la sociedad cuya inscripción se interesa y el parque temático no es tal o que siéndolo no consta el requisito de notoriedad exigido por el artículo 407.2 del Reglamento del Registro Mercantil. Que la disparidad de criterios en la interpretación de la Ley y de su Reglamento que hace el Registrador Central, el Notario y el Registrador producen inseguridad en el tráfico mercantil con el consiguiente perjuicio económico al impedirse el inicio de la actividad de la sociedad.

IV

El Registrador Mercantil de Valencia, número III, decidió mantener la nota de calificación, e informó: 1.º Que la posibilidad de calificación de la denominación adoptada por parte del Registrador Mercantil provincial es patente y así lo ha puesto de manifiesto la Resolución de 1 de diciembre de 1997. 2.º Que en el caso objeto de este recurso no se infringe el principio de identidad, no adopta una denominación idéntica a otra preexistente, pero sí el principio de veracidad señalado por las Resoluciones de 11, 15, 17, 18 y 20 de octubre de 1984 y 26 de junio de 1997. Que es el artículo 406 del Reglamento del Registro Mercantil una de las manifestaciones de dicho principio. Que también se infringe con la denominación adoptada el artículo 402 del Reglamento del Registro Mercantil, pues hace referencia a una actividad vacacional en inglés (holiday) que en absoluto es recogida en el objeto social y añade entre paréntesis «Benidorm» siendo éste último término el que unido a «Terra Mítica» contribuye todavía más a generar confusión con el parque temático ubicado en dicha localidad.

V

El recurrente se alzó frente a la anterior decisión y a sus argumentos iniciales añadió: que Terra Mítica Parque Temático de Benidorm no tenía la reserva cuando la obtuvo él; que las dos denominaciones no son idénticas

ni caligráfica ni fonéticamente, existiendo elementos diferenciadores; que el propio Registrador se contradice cuando admite que no hay identidad; que el término «terra» es utilizado abundantemente y «mítica» es término de fantasía que como tal no resulta identificador en cuanto a la actividad de ninguna de las sociedades que lo utilizan.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 402, 406 y 407 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de 11, 15 y 17 de octubre de 1984, 4 de diciembre de 1991 y 26 de junio y 1 de diciembre de 1997.

1. Aunque amparados en un solo ordinal, en realidad son dos los defectos que la nota de calificación recurrida señala para no admitir la inscripción de la sociedad constituida con la denominación adoptada.

El primero es su coincidencia esencial con la de un parque temático, a la sazón en construcción en Benidorm, patrocinado por la Generalidad Valenciana, y ello ateniéndose a la doctrina de las Resoluciones de 11, 15 y 17 de octubre de 1984 —por error se decía 1994. Ya en la decisión apelada se acude al fundamento de la existencia de una sociedad con la denominación «Terra Mítica Parque Temático de Benidorm, Sociedad Anónima», cuyo objeto social es la explotación del citado parque temático.

2. Ha de desecharse, antes que nada, el argumento del recurrente en el sentido de que la falta de identidad entre la denominación adoptada y otra preexistente había sido ya calificada por el Registrador mercantil central al aceptar su reserva pues, aunque así haya ocurrido, ello no veda, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 1 de diciembre de 1997, la facultad calificadora de los registradores mercantiles territoriales sobre tal extremo, tal como se la reconoce el artículo 407.2 del Reglamento del Registro Mercantil.

3. Sentado lo anterior, ha de entrarse en el fondo de la cuestión que, tal como se deduce de la doctrina invocada en la nota, sería la falta de veracidad de la denominación en cuestión. Según tal doctrina, confirmada en Resolución de 26 de junio de 1997, la denominación social ha de responder tanto al principio de novedad, la falta de identidad con la de otra sociedad existente, como al de veracidad, entendido como exigencia de que los términos, expresiones o indicaciones incluidos en la denominación no puedan inducir a error sobre la individualidad, clase o naturaleza del ente llamado a utilizarla, principios recogidos en las exigencias que imponen los artículos 407 y 406, respectivamente, del citado Reglamento.

No puede sostenerse que éste último se haya infringido pues en modo alguno la denominación adoptada induce a error sobre la individualidad, clase o naturaleza de la sociedad. Es pues un problema de identidad el que se plantea, y en concreto si la misma se da con la denominación de otra sociedad ya existente: «Terra Mítica, Parque Temático de Benidorm, Sociedad Anónima». El argumento centrado en éste extremo aparece en la decisión apelada, no en la nota de calificación, lo que de por sí determinaría su exclusión del debate pues éste ha de limitarse, como señala el artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil, a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación recurrida, es decir, el contenido de la nota en que plasma, y un argumento nuevo es en realidad una cuestión no planteada en momento oportuno a reserva de lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento hipotecario en virtud de la remisión del 80 de aquél. Así todo, tampoco este argumento sería decisivo pues si bien frente a una denominación fruto de la combinación de un elemento de fantasía y un topónimo como podría ser «Terra Mítica de Benidorm», la posterior adopción de la misma con referencia a alguna actividad podría plantear la cuestión de la identidad, la incorporación a la existente de esa referencia, en concreto «parque temático», supone un elemento diferenciador a efectos de identificación de entes jurídicos en caso de su posterior utilización con la sustitución de la referencia la actividad por otra distinta, en este caso «holiday» entendida en el sentido que corresponde a su traducción castellana. Distinta pudiera ser la solución, pero el tema no se ha planteado y no ha de prejuzgarse aquella, si la identidad hubiera de apreciarse en relación con la denominación, también existente, de «Terra Mítica Vacaciones, Sociedad Anónima».

4. El segundo de los defectos es la infracción de la prohibición contenida en el artículo 402 del Reglamento del Registro Mercantil en orden a la adopción de denominaciones objetivas que hagan referencia a actividades no incluidas en el objeto social. Este defecto si ha de confirmarse pues como ya señaló la Resolución de 4 de diciembre de 1991, la prohibición contenida en el artículo 402.2 del tan repetido Reglamento cuando excluye la posibilidad de adoptar una denominación objetiva que haga referencia a una actividad no incluida en el objeto social responde a las ya apuntadas exigencias de veracidad de la denominación a fin de evitar errores o confusiones perjudiciales para el tráfico y en el caso planteado falta, a la hora de señalar estatutariamente el objeto social, toda referencia a acti-

vidades vacacionales o al menos sólo remotamente podría entenderse que las contempladas tienen relación con ellas, sin que quepa admitir que en este caso el término «holliday», por más que ajeno a la lengua castellana, tenga una significado de fantasía dado el uso y difusión que del mismo se hace para identificar la actividad que correspondería a su traducción.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando la decisión apelada en cuanto al primero de los extremos de la nota, que ha de revocarse, y desestimarle en cuanto al otro.

Madrid, 6 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia, III.

10437 *RESOLUCIÓN de 8 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Rafael Herrero de las Heras, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mollét del Vallés, don Javier Madurga Rivera, a inscribir una escritura de división y modificación de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Rafael Herrero de las Heras, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mollét del Vallés, don Javier Madurga Rivera, a inscribir una escritura de división y modificación de préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura otorgada el 30 de enero de 1996, los cónyuges don Amador R. M. y doña María S. A., constituyeron a favor de la entidad «Banca Catalana, Sociedad Anónima», y sobre un inmueble de su propiedad, una hipoteca en garantía de préstamo de 6.300.000 pesetas, quedando respondiendo la finca hipotecada de dicha cantidad, de tres anualidades de intereses remuneratorios hasta un máximo de 1.587.600 pesetas y de 630.000 pesetas como crédito supletorio para costas y gastos, que se inscribió en el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallés.

Posteriormente, en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, don Rafael Herrero de las Heras, el 7 de abril de 1998, los mismos interesados declaran que el préstamo garantizado quede pendiente de amortizar la suma de 5.800.780 pesetas, por lo que la entidad acreedora otorga carta de pago por la cantidad de 499.220 pesetas, consistiendo la cancelación parcial correspondiente, y que posteriormente a la obtención del préstamo y constitución de la hipoteca la parte deudora obtuvo de la Generalitat de Catalunya la subsidiación de dicho préstamo, y no alcanzando la subsidiación de los intereses a la totalidad del préstamo, sino sólo a la cantidad de 5.040.000 pesetas, dividen el citado crédito e hipoteca en los dos siguientes: Crédito con garantía hipotecaria que tendrá el rango registral de primera hipoteca en garantía de 5.040.000 pesetas de principal, que se regirá por los pactos contenidos en la escritura de 30 de enero de 1996 con una serie de modificaciones que se introducen para adaptar la hipoteca a las disposiciones de la Generalitat, quedando la finca hipotecada respondiendo de dicho capital, de tres anualidades de intereses remuneratorios hasta un máximo de 818.597 pesetas y de la suma de 504.000 pesetas como crédito supletorio para costas y gastos. Crédito con garantía hipotecaria que tendrá el rango de segunda hipoteca en garantía de 760.780 pesetas de principal, que se regirá en lo dispuesto en la escritura de 30 de enero de 1996, quedando la finca hipotecada respondiendo de dicho capital, de tres anualidades de intereses remuneratorios hasta un máximo de 19.716 pesetas y de la suma de 400.000 pesetas como crédito supletorio para costas y gastos.

II

Presentada esta última escritura en el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallés, fue calificada con la siguiente nota: «Denegado el despacho del precedente documento por razón de los siguientes defectos: I. Se «divide» la hipoteca, lo cual es contrario al artículo 1.860 del Código Civil. II. Se pretende que la hipoteca actual, que garantiza un total de seis millones trescientas mil pesetas de capital, tres anualidades de intereses

remuneratorios hasta un máximo de un millón quinientas ochenta y siete mil seiscientos pesetas y seiscientos treinta mil pesetas en concepto de costas y gastos, dé lugar a dos hipotecas: Una, con el rango de primera, que garantizará un total de cinco millones cuarenta mil pesetas de principal, ochocientos dieciocho mil quinientas noventa y siete en concepto de intereses remuneratorios y quinientos cuatro mil pesetas en concepto de costas y gastos; y otra, con el rango de segunda, que garantizará un total de seiscientos sesenta mil setecientos ochenta pesetas de principal, ciento noventa y una mil setecientos dieciséis pesetas en concepto de intereses remuneratorios y de cuatrocientas mil pesetas en concepto de costas y gastos. Y ello se hace vulnerando en artículo 122 de la Ley Hipotecaria y el artículo 1.875.1 del Código Civil, pues para que la actual hipoteca inscrita quede garantizando las responsabilidades predicadas de lo que quedaría como «primera» hipoteca, se hace necesario la cancelación parcial de todas las diferencias de responsabilidades entre una y otra, tanto por principal como por intereses y costas. Y para que pueda existir una «segunda» hipoteca se hace necesario la manifestación formal y expresa que «se constituye» esta nueva hipoteca, sin que pueda admitirse (defecto I) que nazca por «división» de la hipoteca preexistente. III. Asimismo se deniega la inscripción de los siguientes extremos: por su carácter meramente personal: Del apartado «Plazo, lugar y forma de pago» del pacto Sexto.I.B), los párrafos tercero y cuarto, y desde «se cargarán en cuenta...» «hasta... de su cuenta personal»; del mismo pacto Sexto I.B), el apartado de «Comisiones»; y del apartado II del pacto Sexto, desde «si bien la letra ...» «hasta ...» «citado Real Decreto».- Mollet del Vallés, a veintiséis de junio de mil novecientos noventa y ocho. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura, don Rafael Herrero de las Heras, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en cuanto a los defectos 1.º y 2.º, y alegó: Que en contra de la divisibilidad de la hipoteca se invoca el artículo 1.860 del Código Civil, pero tal concepto contempla un caso muy particular cual es la adquisición por los herederos del acreedor del crédito hipotecario o la asunción de éste por los herederos del deudor, pero aunque estuviéramos ante un caso de herencia, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.255 del Código Civil los herederos del acreedor o los deudores podrían dividir el crédito, lo que llevaría implícito, dada su accesoriedad, la división de la hipoteca en varias. En todo caso, el artículo 1.860 del Código Civil se limita a establecer unas normas en defensa del acreedor o acreedores que estos pueden renunciar con base a lo dispuesto en el artículo 6.2 del mismo cuerpo legal. Que lo expuesto anteriormente es igualmente aplicable al artículo 122 de la Ley Hipotecaria, también mencionado en la nota de calificación: está hablando del caso particular en que no se pague la totalidad de la hipoteca o que desaparezcan parte de los bienes hipotecados, y aún en estos casos el acreedor podrá hacer lo que más le convenga, desde condonar el crédito y cancelar totalmente la hipoteca hasta lo que quieran él y el deudor siempre que no se vaya en concreto de ningún precepto imperativo. Que ni el acreedor ni el deudor convienen en dividir el crédito en dos, la hipoteca, como derecho accesorio, tendría que seguir al principal y, por tanto, al existir dos créditos independientes necesariamente tendrán que haber dos hipotecas, no siendo aplicable al caso el artículo 1.875.1 del Código Civil, pues no está constituyendo ninguna hipoteca sino dividiendo en dos la existente con anterioridad. Que aunque en la nota no se cite expresamente parece que no se entiende muy bien porqué se le atribuye a las dos hipotecas diferente rango, y en este punto hay que tener en cuenta que el rango hipotecario puede ser objeto de alteración por medio de negocio jurídico entra las partes y en el presente caso con mayor razón al haber un solo acreedor y un deudor, a parte que la Generalitat exige que la hipoteca que garantiza el pago del crédito subsidiario tenga el rango de primera.

IV

El Registrador de la Propiedad de Mollet del Vallés, en defensa de la nota, informó: Que el artículo 1.860 del Código Civil, al indicar que la hipoteca es indivisible se está refiriendo a la imposibilidad de exigir y obtener cancelaciones formales de las mismas como consecuencia de los distintos pagos parciales hechos al acreedor de la obligación asegurada, y a que cuando el acreedor hipotecario transmite su derecho a dos o más personas la hipoteca no ve transformada su capacidad de afectación sobre toda la finca y por el total importe asegurado. El pactar la divisibilidad o renunciar a la indivisibilidad no significa practicar tantas nuevas inscripciones de hipoteca como acreedores hipotecarios existan, sino tan sólo consentir esas cancelaciones parciales. Que el artículo 124 de