

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 129** *Resolución de 1 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de hipoteca en garantía de crédito en mano común.*

En el recurso interpuesto por don Vicente José Castillo Tamarit, notario de Málaga, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de hipoteca en garantía de crédito en mano común.

#### Hechos

I

Se autoriza escritura en fecha 7 de agosto del 2012 por el notario recurrente que se denomina de «reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca» en la que determinada sociedad anónima y cinco personas físicas pactan lo siguiente: «A. Reconocimiento de deuda. En virtud de relaciones comerciales y jurídicas entre los comparecientes, la entidad... reconoce adeudar a... con carácter mancomunado o conjunto la suma de...». A continuación se constituye hipoteca en garantía del capital adeudado sobre la total cantidad reconocida a favor de las cinco personas físicas y sobre una pluralidad de fincas entre las que se distribuye la responsabilidad. Al final de las estipulaciones se hace constar lo siguiente: «Dado que la cotitularidad del derecho de crédito se ha establecido como créditos mancomunados o en mano común, no se requiere determinar cuotas en la hipoteca entre la pluralidad de acreedores».

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Madrid 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Comunicación de la realización de la Calificación Madrid 29 N.º Entrada: 3475 N.º Protocolo: 1371/2012 Registro de la Propiedad numero veintinueve de Madrid Copia autorizada electrónica autorizada el 07/08/2012 por el Notario de Málaga Don/ña Vicente José Castillo Tamarit, número de protocolo 1371/2012. Dicho documento causó el día 07/08/2012 el asiento de presentación número 191 del diario 86. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Resulta indeterminada la obligación garantizada que al ser calificada de mancomunada implicaría la existencia de cuotas no establecidas. 2. No se acredita el régimen económico matrimonial de la tercera y cuarta comparecientes ni su toma de razón en el Registro Civil. Fundamentos de Derecho: 1. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de febrero de 2003, entre otras, 15 de febrero de 2000, 28 de julio de 1998 y 23 de marzo de 1944. 2. Artículo 266 Reglamento Registro Civil y artículo 266 del Código Civil. Contra esta calificación registral (...). Madrid, veinte de septiembre del año dos mil doce. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Javier Stampa y Piñeiro registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 29 a día veinte de Septiembre del año dos mil doce. C.S.V.: 22811022F3BA6AE2».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente José Castillo Tamarit, como notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 24 de septiembre de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que el derecho real de hipoteca al ser accesorio del crédito depende en su titularidad de la forma en que este se organice; que cuando un crédito hipotecario pertenece a varias personas existe una situación de comunidad del derecho que queda difuminada cuando el crédito es parciario del artículo 1138 del Código Civil pues entonces se considera dividido; que la relación de comunidad es clara cuando el crédito es solidario ex artículo 1137 del Código Civil; que cuando es mancomunado ex artículo 1139 ningún acreedor puede exigir el cumplimiento ni de la parte ni del todo pues es preciso proceder conjuntamente lo que se traduce en la innecesaria de que exista una cuota al haber un solo crédito en comunidad. En conclusión: que si el crédito es solidario el mismo carácter tendrá la hipoteca que lo garantice siendo innecesaria la fijación de cuota (Resolución de 10 de febrero de 2003); si el crédito es parciario, se impone la exigencia de cuota; si es mancomunado tampoco se exige determinación de cuota por su propia naturaleza (Resolución de 8 de junio de 2011 y 24 de noviembre de 1913). Que en la escritura el crédito se ha organizado como mancomunado o en mano común lo que puede obedecer a una objetiva indivisibilidad de la prestación o que obedezca a fines perseguidos por las partes como es el caso. Que tampoco se plantean problemas de ejercicio de la acción hipotecaria que deberá ser conjunto y que por último la doctrina de la resolución de 8 de junio de 2011 si bien referida a un supuesto de pluralidad de acreedores que son entidades financieras trasciende el supuesto de hecho para fijar postura sobre los supuestos de pluralidad de acreedores e hipoteca».

## IV

El registrador emitió informe el día 4 de octubre de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 348, 392, 660, 1089, 1137, 1138, 1139, 1142, 1143, 1149, 1150 y 1861 del Código Civil; 2, 9, 104, 105 y de la Ley Hipotecaria y 7, 51 y 54 de su Reglamento; 1 y 2.2 de la Ley 55/1980, de 11 de noviembre de Montes Vecinales en Mano Común; la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1995; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de noviembre de 1913, 1 y 23 de marzo de 1994, 28 de julio de 1998, 28 de abril de 1999, 15 de febrero y 22 de mayo de 2000 y 8 de junio de 2011.

1. La única cuestión objeto de recurso es la señalada con el número uno en la nota del registrador por lo que debe decidirse en este expediente si la hipoteca constituida en la escritura presentada a inscripción es susceptible de inscripción o por el contrario debe rechazarse hasta que se fije la cuota matemática de titularidad que se atribuye a cada acreedor.

2. Es doctrina reiterada de este Centro (*vide* «Vistos»), que si bien es cierto que el principio de determinación o especialidad exige la perfecta identificación de la titularidad y contenido de los derechos que acceden al Registro, también lo es que en sede de hipoteca, la propia finalidad de garantía del cumplimiento de una obligación, que puede ser de cualquier clase (cfr. artículos 1.861 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria), la convierte en accesoria del crédito que garantiza de suerte que su titularidad será la misma que la de dicho crédito. En aplicación de esta doctrina esta Dirección ha exigido para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una hipoteca en garantía de una obligación con varios titulares la determinación de las cuotas de cada titular del crédito hipotecario salvo en los casos en que se hubiese pactado la solidaridad del crédito, circunstancia que se traslada a la hipoteca pactada en su garantía. La misma justificación concurre en un

supuesto como el presente en que la obligación garantizada es mancomunada, conjunta o en mano común.

3. Ciertamente en el supuesto que nos ocupa el documento debería haber sido objeto de una redacción más cuidadosa que despejase cualquier duda sobre la naturaleza de la obligación garantizada. Como es sabido, la deficiente terminología de nuestro Código Civil, que se refiere indistintamente como mancomunadas a dos tipos distintos de obligaciones (artículos 1138 y 1139 de la sección cuarta bajo la rúbrica: de las obligaciones mancomunadas y solidarias) ha provocado que la doctrina utilice una terminología más precisa reservando el término de mancomunadas para aquellas obligaciones que atribuyen una titularidad conjunta o en mano común y denominando parciarias a aquellas otras en que la titularidad se entiende dividida entre los distintos titulares como si se tratase de obligaciones distintas.

A pesar de la escuetísima redacción que al respecto recoge el título presentado, del conjunto de la escritura resulta que la obligación sobre la que recae la garantía hipotecaria es de las primeras como demuestra que se reconozca la deuda con carácter mancomunado o conjunto y que se establezca que la cotitularidad se ha establecido como créditos mancomunados o en mano común.

4. De nuestro ordenamiento jurídico resulta que este tipo de obligaciones se caracterizan por la necesaria acción conjunta de todos los acreedores para su ejercicio frente al deudor (y sin perjuicio de la eventual existencia de pactos aplicables exclusivamente entre los acreedores). De esta suerte sólo la acción conjunta de los acreedores es admisible ya sea para exigir el pago de la prestación en que la obligación consista, ya sea para modificarla o transmitirla ya sea para extinguirla (artículo 1139 del Código Civil). Siendo indiferente a los efectos de este expediente si el carácter conjunto de la obligación resulta de la voluntad de las partes (Resolución de 23 de julio de 1999) o de la indivisibilidad de la prestación (sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2002), lo cierto es que del título presentado no resulta circunstancia alguna que condicione o contradiga las anteriores afirmaciones procediendo en consecuencia la inscripción sin necesidad de atribuir a los acreedores cuotas en la titularidad del derecho de hipoteca. Como ha reiterado este Centro (Resoluciones de 15 de febrero de 2000 y 8 de junio de 2011) no puede exigirse una concreción de cuotas que sea incompatible con la esencia de la obligación garantizada. Tampoco es preciso en este supuesto que exista un pacto expreso relativo al modo de ejercer el derecho o de llevar a cabo su ejecución pues es la propia regulación legal derivada de la naturaleza de la obligación la que impone su ejercicio conjunto (a diferencia de aquellos supuestos en que dicha circunstancia deriva de la voluntad de las partes, Resolución de 8 de junio de 2011).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 1 de diciembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.