

## Spread the love



Al repasar el régimen jurídico de la hipoteca sobre establecimiento mercantil, revisamos alguna doctrina de la DGRN relativa, no sólo a esta modalidad de garantía real, sino también a su inscripción en el Registro de bienes muebles.

Se toma como base la resolución de [1 de febrero de 2012, de la DGRN](#) en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Valencia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria sobre un establecimiento comercial que en ese caso era una farmacia. Coherente con anteriores resoluciones, el órgano directivo clarificó que el **Registro de Bienes Muebles en materia de hipoteca mobiliaria es un Registro exclusivamente de gravámenes**, no de titularidades, respecto de las cuales, aunque consten en el Registro, no es predicable el principio de tracto sucesivo, siendo que el cambio de titularidad no es inscribible en este Registro.

☒ En aquel supuesto concreto, la registradora había emitido dos notas negativas, objeto de recurso, una relativa a la inscripción de la compraventa de la oficina de farmacia (que en realidad no se había presentado a tal efecto) y otra relativa a la inscripción de la hipoteca mobiliaria sobre establecimiento mercantil. Nos interesa aquí principalmente la segunda

La regulación legal de la inscripción de la hipoteca sobre establecimiento comercial se recoge en la [Ley sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión de 16 de diciembre de 1954](#), que determina además la materia inscribible.

- Concretamente el artículo 68 de esa Ley se refiere a los títulos de constitución de la hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento y las vicisitudes en los créditos garantizados o de las propias garantías reales. De conformidad con el artículo 68.a) «en ningún caso será necesaria, ..., (la) previa inscripción alguna a favor de las personas que otorguen los títulos mencionados (hipoteca mobiliaria), salvo cuando se trate de aeronaves».



Arintero, León.  
Escudo en la casa  
familiar de la  
Dama de Arintero

- **En conclusión, como señala la DGRN de 1.02.2012, respecto de los establecimientos mercantiles se registran exclusivamente los gravámenes y no las titularidades.** Así, (y mencionado la previa Resolución de la DGRN de 29 de enero de 2003), *aunque según la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999 de 3 de diciembre de 1999, por el que se aprueba el Reglamento de Registro de Condiciones Generales de Contratación, por el que se pone en funcionamiento el Registro de Bienes Muebles, éste Registro de Bienes Muebles es un «Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles...» con lo que se manifiesta cierta vocación de generalidad, ello no implica que sean susceptibles de acceder al mismo todo tipo de actos relativos a bienes muebles en general y establecimientos de farmacia en particular, pues el propio apartado segundo de la mencionada disposición creadora del Registro de Bienes Muebles indica que «dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes», así este **Registro de Bienes Muebles en materia de hipoteca inmobiliaria es un Registro exclusivamente de gravámenes**, no de titularidades.*
- La inscripción en este Registro del cambio de titularidad de un establecimiento mercantil, como puede ser una farmacia no tendría efectos jurídicos, se trataría de una inscripción voluntaria, carente de fundamento legal y que de acceder indebidamente al Registro de Bienes Muebles carecería de los efectos registrales típicos de legitimación, inoponibilidad, prioridad, tracto sucesivo y fe pública registral.

Finalmente, cabe precisar que en aquel asunto la escritura de compraventa había sido presentada , no para su inscripción, ya que no lo es, sino a los solos efectos de complementar el título de gravamen, la hipoteca mobiliaria, que sí es inscribible. Sobre la base de estos razonamientos (y otros a los que se accede en el enlace superior al texto completo de la resolución, la DRGN estimó el recurso y revocó la nota de la registradora.