

emisión por particulares de obligaciones hipotecarias, sino porque no puede garantizar con hipoteca unos títulos aislados al portador que no pueden calificarse de verdaderos títulos-valores.

Habría sido conveniente que la DGRN entrara a analizar, una vez más, reiterando la doctrina de las resoluciones citadas, la naturaleza de esas «obligaciones hipotecarias» emitidas, aunque sí hay que reconocer que lo hace de manera indirecta, al decir que «cuando los emitentes son personas físicas dicha posibilidad (la de constituir hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador) queda reducida a la constitución de hipoteca para garantizar títulos aislados, siempre cuando éstos merezcan la consideración legal de título-valor al portador». Y a esto se limita el artículo 154 LH, como bien dice la DGRN, y se supera de este modo el escollo que este artículo suponía para negar la posibilidad de que los particulares pudieran emitir y garantizar obligaciones al portador, pues debe interpretarse a la luz de esta doctrina y en conexión con la Disposición Adicional tercera de la LSRL.

M. G. R. A.

HIPOTECA. SOLIDARIDAD DE ACREEDORES.—LA HIPOTECA PUEDE GARANTIZAR TODA CLASE DE OBLIGACIONES. LOS PROBLEMAS QUE SE DERIVAN DE LA SOLIDARIDAD ACTIVA NO IMPIDEN LA INSCRIPCION.
(RESOLUCIÓN DE 15 DE FEBRERO DE 2000. BOE DE 9 DE MARZO DE 2000.)

Hechos.—I. En fecha 24 de mayo de 1996, el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en la que consta: Que «Unión de Crédito para la Financiación Mobiliaria e Inmobiliaria, Sociedad Anónima, Entidad de Financiación» (CREDIFIMO), y «B. N. P. España, Sociedad Anónima», solidariamente, están dispuestos a conceder a don L. R. D. y doña M. Y. L. V. un préstamo de 15.000.000 de pesetas, vinculado a una operación denominada por las partes de crédito diferido; según la cláusula primera, el Banco y CREDIFIMO, conjunta y solidariamente, conceden al cliente, que lo acepta, un préstamo, con carácter solidario, de 15.000.000 de pesetas, cuyo importe recibe en el acto el cliente otorgando el más firme y eficaz recibo en favor del Banco y CREDIFIMO.

II. Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 26 de los de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Examinada la presente escritura y la hipoteca constituida en garantía de la devolución del capital prestado formalizado en la misma, sus intereses y demás conceptos, se suspende su inscripción porque de su contenido no consta si el capital del préstamo ha sido entregado por las dos sociedades concedentes (el Banco o CREDIFIMO) o sólo por una de ellas, y, en el caso de haberse realizado por ambas, cuál es el importe individualizado del capital entregado por cada sociedad prestamista al prestatario. Es necesario completar el documento, mediante otro en que se haga constar el capital del préstamo que individualmente ha entregado cada sociedad prestamista al prestatario, a fin de inscribir la hipoteca a favor de los prestamistas en proporción al capital entregado por cada uno. Y ello por lo siguiente: 1. El artículo 1.753 del Código Civil que dice: El que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible adquiere su propiedad y está obligado a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. De dicho artículo y del carácter real del préstamo resulta: a) La obligación de devolver el capital del presta-

mo procede de la entrega y consiste, necesariamente, en devolver otro tanto de lo entregado al que se lo entregó; *b*) Es prestamista el que realmente ha entregado y por el capital que realmente entregó al prestatario, y *c*) No es posible que dos prestamistas entreguen al prestatario el mismo capital, salvo que sea por partes (art. 445 del Código Civil). 2. Por el principio de accesoriedad de la hipoteca, constituida hipoteca en garantía de la devolución del capital de un préstamo, lo único que puede garantizarse al prestamista es la devolución del capital que ha entregado realmente, único importe por el que es acreedor y única cantidad por la que puede constituirse hipoteca a su favor. Así pues, si se constituye una hipoteca única a favor de varios prestamistas, cualquiera que sea su relación, es necesario consignar la parte del capital entregado a cada uno para inscribir la hipoteca a favor de cada uno por el importe de su respectivo capital, único crédito del que es titular. 3. Es regla general y necesaria que la inscripción de cualquier derecho real a favor de varias personas, sea dominio, hipoteca, etc., tiene que consignar la cuota o parte del derecho correspondiente a cada uno. Y ello no sólo para la disposición por cada titular de su parte, sino por orden público, para el ejercicio los derechos de terceros, como el embargo, el caso de quiebra, etc. La inscripción del crédito hipotecario a nombre de dos sociedades prestamistas, de modo indiferenciado, sin consignarse la parte de crédito hipotecario que pertenece a cada una, además de crear una vinculación que impide la enajenación y gravamen del crédito de cada una, dejaría en indefensión a terceros acreedores y embargantes de las sociedades acreedoras, imposibilitándoles el ejercicio de sus acciones sobre su correspondiente cuota. 4. Finalmente, la confesión de recibo del capital por la prestataria y la carta de pago a favor de los prestamistas omitiendo precisar cuál es el importe del capital que recibe de cada prestamista, es incompleta (art. 1.235 del Código Civil), lo que afecta a la autenticidad del título a efectos ejecutivos. Dado el carácter incompleto del título presentado cuyo complemento se solicita, esta calificación no prejuzga la que se produzca en su día, a la vista del contenido concreto de los datos recabados. Quedando suspendida la calificación del título, salvo para recabar los datos indicados, no siendo posible tomar anotación preventiva. Madrid, a 2 de septiembre de 1996. El Registrador». Sigue la firma.

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación sobre la base de los siguientes argumentos: Que la nota viene a decir que no cabe solidaridad en la hipoteca porque es un derecho real y no es posible la titularidad solidaria de los mismos, olvidando que la hipoteca es accesoria del crédito garantizado (arts. 1.528 y 1.857 del Código Civil) y que puede constituirse en garantía de todo tipo de obligaciones (1.861 del Código Civil y 142 de la Ley Hipotecaria); que las obligaciones pueden ser solidarias no es discutible (1.137 y siguientes del Código Civil) y ello repercute necesariamente en la hipoteca; que el que los acreedores solidarios sean titulares igualmente solidarios de la hipoteca es indudable y reconocido por el Tribunal Supremo (sentencia de 3 de junio de 1995) y esta Dirección General (Resoluciones de 26 de noviembre de 1990 y 23 de marzo de 1994); que también niega la nota la solidaridad pasiva en los préstamos en base al artículo 1.753 del Código Civil, olvidando que en materia de solidaridad existe un aspecto o relación externa que liga al acreedor con los deudores solidarios, y una relación interna que liga a los deudores entre sí, y olvida que la relación externa es la única que aparece en los contratos y por virtud de la cual cada uno de los deudores por sí solo debe el entero objeto de la obligación pudiendo el acreedor reclamar la totalidad de la deuda de cada uno de los deudores, sin perjuicio de

la responsabilidad que, en la relación interna corresponda según las relaciones subyacentes (art. 1.145 del Código Civil), propiedad en la que el prestatario habrá adquirido el dinero pero sin trascendencia al exterior; y que no es admisible la argucia del último párrafo de la nota pretendiendo sobre la base de ser incompleto el título ampliar *sine die* el plazo de calificación.

IV. La Registradora informó defendiendo su nota en el siguiente sentido: Que en la nota falta toda referencia al problema de la solidaridad, situando el defecto en su lugar: La confesión del recibo del préstamo que es incompleta, pues falta concretar la parte del mismo que es entregada por cada prestamista; que esta falta es independiente de lo que se siga, de que se hayan pactado vínculos de solidaridad o no, pues ello es irrelevante a la hora de examinar si la cláusula de entrega es correcta o no, pues todas las cláusulas del préstamo hipotecario nacen de la entrega y se fundan en ella; que en el crédito hipotecario el título dominical del prestamista es el préstamo y su medida es igual al capital que ha entregado, por lo que es necesaria su consignación en cuanto tal entrega cuantifica la titularidad dominical del crédito hipotecario que el Registro publicará en la inscripción *erga omnes*; que en la protección del tráfico jurídico la determinación de la titularidad es imperativo necesario en cuanto determinará la proporción en que se inscribirá; que esa falta de determinación perjudica la publicidad al no poder acreditar el Registro en qué medida son titulares del derecho inscrito; se remite a continuación a los argumentos aducidos en un informe en defensa de otra nota recurrida en los que, en síntesis, sostiene: Que en el crédito hipotecario rigen los principios de legalidad y determinación y se califica la obligación y así puede operar en el tráfico amparado en los pronunciamientos registrales, a diferencia de aquellas hipotecas en que el título obligacional básico no se califica en profundidad, pues la formación del título está bajo la garantía judicial al tener el acreedor que reclamar el cumplimiento de la obligación y obtener sentencia a su favor; que en nuestro sistema el préstamo es contrato de naturaleza esencialmente real, adquiriendo el prestatario la propiedad del dinero dado en préstamo con la obligación de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, por lo que esta obligación deriva de la entrega y se corresponde con ella; que la hipoteca tiene que garantizar una obligación válida y tiene que ser coherente y congruente con ella, de lo que resulta que tiene que inscribirse a favor del prestamista que ha entregado y no de otra persona, es decir, a favor de un patrimonio distinto del que procede el préstamo; que esta misma solución es la que resulta del régimen establecido en el artículo 1.514 del Código Civil para el pacto de retro; que el capital entregado es necesario para definir la titularidad del crédito hipotecario y en consecuencia, de ser varios los prestamistas, cada uno es dueño del crédito por el capital que entregó, de suerte que el capital entregado tendrá la misma titularidad que el capital entregado; que el crédito hipotecario en cuanto derecho real requiere para su inscripción consignar las especificaciones generales que exige la legislación hipotecaria y las particulares de la figura, de suerte que cuando un derecho pertenece a varias personas, rigen las reglas de la comunidad de bienes donde la cuota define el derecho de cada cotitular, de ahí que en su inscripción haya de constar la cuota o parte del derecho correspondiente a cada uno y ello no sólo para la disposición por parte de cada titular de su parte, sino por orden público, para el ejercicio de derechos de terceros como el embargo, el caos de quiebra, etc.; en consecuencia, no es posible la inscripción del crédito hipotecario a favor de dos prestamistas sin consignar la parte de crédito que

corresponde a cada uno, pues, aparte de crear una vinculación que impediría la enajenación o gravamen de su crédito, dejaría en indefensión a los terceros acreedores y embargantes.

V. El Presidente en funciones del Tribunal Superior de Justicia de Madrid resolvió desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, fundándose en que el principio de determinación establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento con objeto de garantizar la información de terceros exige el reflejo en la escritura y posteriormente en el Registro de la Propiedad, las cuotas o participaciones de cada uno de los acreedores o en su caso deudores de un crédito hipotecario.

VI. El recurrente se alzó frente a la anterior resolución reiterando sus argumentos y considerando que el auto impugnado niega de forma directa la posibilidad de solidaridad en las obligaciones al exigir que en el Registro consten las cuotas de participación de cada uno de los acreedores y deudores.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.142, 1.143, 1.740 y 1.753 del Código Civil; 54.1, 117 y 127 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 26 de diciembre de 1946, 23 de marzo de 1994 y 28 de abril de 1999.

1. Al haber opuesto la Registradora un único defecto a la inscripción del título calificado, a él ha de ceñirse la presente Resolución (art. 117 del Reglamento Hipotecario), pero no sin dejar de señalar que la postura de aquella sobre el alcance de su calificación es inadmisibles. El carácter unitario de ésta, que resalta aún más la nueva redacción del artículo 127 del mismo Reglamento, constaba ya con anterioridad, al tiempo de la calificación recurrida, al exigir que en la misma se incluyeran todos los motivos por los cuales procediera la suspensión o denegación del asiento solicitado. Y si bien es cierto que las exigencias del principio de legalidad obligaban y obligan a tomar en consideración defectos no apreciados en una calificación previa, lo que no permiten ni la seguridad jurídica, ni el procedimiento registral con sus plazos y simplicidad de trámites, es someter un título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquél no se subsane, pudiendo dar lugar tal proceder a la corrección disciplinaria prevista en dicha norma.

2. La cuestión a resolver se centra en si concedido por dos entidades un préstamo que posteriormente se garantiza con hipoteca, y pactada entre ellas la titularidad solidaria del crédito resultante, es preciso determinar en qué medida o proporción ha entregado cada una de ellas el capital prestado, en cuanto elemento necesario para determinar también la medida o proporción en que la hipoteca ha de inscribirse a su favor.

La titularidad plural de los derechos reales queda sujeta en derecho común, como disciplina básica, al régimen de la comunidad de bienes contenido en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, lo que excluye en principio la admisión de titularidades dominicales solidarias tal como ya tuvo ocasión de señalar la Resolución de 26 de diciembre de 1946. Ello se traduce a efectos registrales en la necesidad de precisar en la inscripción a practicar la cuota o porción ideal de cada titular en el derecho con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente (cfr. art. 54.1 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, la hipoteca, pese a ser un derecho real, presenta en este punto evidentes singularidades. Su propia finalidad de garantía del cumplimiento de una obligación, que puede ser de cualquier clase (cfr. arts. 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. Y si en el ámbito de éstos la pluralidad de elementos personales puede traducirse en varias posibilidades, una de las cuales es la solidaridad, el mismo carácter tendrá la titularidad de la hipoteca que lo garantice y como tal habrá de inscribirse, a favor de los titulares solidarios de ese crédito haciendo constar de forma expresa la existencia de esa solidaridad, en lugar de la determinación de las cuotas correspondientes que sería inexcusable en el caso de mancomunidad (cfr. Resoluciones de 23 de marzo de 1994 y 28 de abril de 1999).

La posibilidad de cesión de ese crédito por cualquiera de los acreedores solidarios y su alcance, al igual que el embargo del derecho de uno de ellos y sus consecuencias, pueden plantear problemas y exigir una especial modalización en su reflejo registral, pero tales problemas que plantea la Registradora como obstáculos esenciales a la inscripción solicitada suponen aventurar futuras calificaciones y, desde luego, lo que no pueden es ser utilizados para exigir una concreción de cuotas en el derecho de los acreedores solidarios que resulta incompatible con la propia esencia de la solidaridad activa, la facultad de cualquiera de los acreedores de exigir y recibir íntegramente la prestación en que la obligación garantizada consiste, o la facultad del deudor de pagar a cualquiera de ellos, salvo que hubiese sido demandado por alguno (art. 1.142 del Código Civil), o el llevar a cabo su novación, confusión, compensación o remisión (art. 1.143 del mismo Código) extinguiéndola en su totalidad, posibilitando la cancelación de la correspondiente inscripción de la hipoteca, aun cuando queden a salvo las acciones que frente a él, y en virtud de las relaciones internas existentes entre los coacreedores, puedan corresponder a los demás.

3. La configuración del crédito garantizado como solidario hace, por último, innecesario el determinar la cantidad del capital prestado que se ha recibido de cada uno de los que resultan acreedores solidarios, cuestión que tan sólo tiene relevancia en la relación interna entre ellos y resulta indiferente para el deudor.

Es cierto que el préstamo, en cuanto contrato real, se perfecciona con la entrega (cfr. art. 1.740 del Código Civil), pero es, a su vez, un contrato unilateral, de suerte que una vez perfeccionado tan sólo surge una obligación, la del deudor de reintegrar el capital prestado y, en su caso, los intereses convenidos. La entrega opera como presupuesto de esa obligación, pero no como elemento necesariamente identificador del acreedor. Al igual que no es descartable que a un contrato de préstamo se anude una estipulación a favor de tercero que convierta a éste en acreedor de la obligación de restituir, en el caso de pactarse la solidaridad activa resulta intrascendente cuál de los acreedores o en qué medida cada uno de ellos ha hecho entrega de la cantidad prestada, pues ello tan sólo afecta a las relaciones internas entre los mismos que no tienen que trascender al contrato de préstamo ni a la inscripción de la hipoteca que lo garantice.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado.

Madrid, 15 de febrero de 2000.—El Director General, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

COMENTARIO

El supuesto de hecho que origina la presente Resolución, préstamo garantizado con hipoteca a favor de dos entidades crediticias, suscita reflexiones diversas que pueden agruparse en torno a dos grandes cuestiones: a saber, la posibilidad de existencia de titularidades solidarias cuando exista una pluralidad de sujetos en los derechos reales, y más en concreto en el derecho real de hipoteca; y en segundo lugar, si se admite la titularidad solidaria en la hipoteca, cómo debe reflejarse ésta en el Registro de la Propiedad, a efectos de cumplir las exigencias derivadas del principio de determinación registral.

Por eso, considero oportuno estructurar este comentario en dos grandes partes, que se corresponden con los dos temas que se plantean, las cuales se analizan a continuación.

I. POSIBILIDAD DE TITULARIDADES SOLIDARIAS EN LOS DERECHOS REALES

I.1. *Ideas generales*

La pluralidad de sujetos en la relación jurídica es una realidad que afecta tanto a los derechos de crédito como a los reales.

Probablemente, en los primeros es donde esta cuestión es más rica, y cuando exista dicha pluralidad de sujetos hay que distinguir, según cómo se relacionen, entre la mancomunidad o solidaridad. Existe mancomunidad cuando los distintos sujetos deban o exijan (según sean deudores o acreedores) cada uno por su parte, sin que sea posible exigirles más. Es como si el crédito o la deuda estuviera dividido en partes o cuotas ideales que corresponden a cada uno de ellos. Sin embargo, hay solidaridad cuando uno de los sujetos debe o exige la totalidad del crédito o deuda, con independencia de las acciones de regreso que luego surjan entre éste y los demás sujetos.

Pues bien, esto que es normal en los derechos de crédito, ¿puede aplicarse también a los derechos reales?

Es obvio que pueden existir derechos reales que pertenezcan a distintos titulares a la vez, es decir, es posible la pluralidad de sujetos en un mismo derecho real. Baste pensar en el derecho de propiedad sobre una cosa que pertenece a distintas personas a la vez, o en el usufructo que corresponde simultáneamente a dos titulares, e incluso cabe esta pluralidad en lado pasivo de la relación jurídico-real, como dice DÍEZ PICAZO, al pensar en varios propietarios de la finca gravada, por ejemplo, con hipoteca. Pero, el régimen que se establece para ellos, en principio, es distinto del de los derechos personales.

En efecto, el Código Civil establece en los artículos 392 y siguientes el régimen de la comunidad de bienes para regular estas situaciones de cotitularidad sobre un derecho real. Y la comunidad de bienes (tipo romana), que allí se establece, se caracteriza por la unidad e indivisibilidad del objeto, pero con una división abstracta o ideal en partes intelectuales (cuotas) respecto de las cuales se reconoce un derecho individual a cada comunero, que por lo tanto puede actuar de manera individual sólo con respecto a su cuota y no a la titularidad; apartándose claramente, en este sentido, de lo que correspondería a una titularidad solidaria en los derechos reales.

La imposibilidad de que existan titulares solidarios en un derecho real proviene del Derecho romano, que se concretaba en el aforismo *dominium aut possessionem in solidum esse non possunt*, es decir, que no cabe el dominio

ni una posesión o disfrute con carácter solidario. Esta postura se ha mantenido tradicionalmente por la mayoría de la doctrina, basándose sobre todo, tal y como recoge BALLARIN, en el hecho de que la solidaridad es una de las formas de resolver problemas de actuación frente a terceros, mientras que esto no es lo importante en el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real que implique posesión o disfrute, puesto que no nacen como derechos que se dirijan contra sujetos determinados (como los derechos de crédito), sino que se caracterizan por tener por contenido el *ius utendi y fruendi*.

Esta doctrina se confirmó por la Resolución de 26 de diciembre de 1946, que rechazó una especie de condominio solidario, impidiendo la actuación de uno sólo de los titulares sin el consentimiento del otro, como correspondería en un sistema solidario, basando su decisión en lo inapropiado de esta figura en la tradición hispana más importante. En concreto, esta resolución dice en su considerando cuarto que «el pretendido dominio solidario que parece deducirse de los términos de la adjudicación, constituye una relación jurídica sin posible entronque en nuestro ordenamiento legal que, al admitir la pluralidad de dueños sobre una misma cosa, configura el condominio bajo los moldes romanistas con cuotas ideales, siguiendo los precedentes de aquel derecho que al tratar de la posesión como facultad integrante del dominio estableció el clásico aforismo de que *plures eamdem rem in solidum possidere non possunt*».

En el caso que se analiza, la Registradora de la Propiedad, teniendo en cuenta estas ideas y precedentes tan arraigados en el sistema español, rechaza la inscripción del préstamo garantizado con hipoteca, que conceden conjunta y solidariamente dos sociedades prestamistas, por ser imposible la solidaridad de acreedores hipotecarios. Debe determinarse, entonces, la participación o cuota de cada titular (acreedor hipotecario) en el crédito garantizado; es decir, la cantidad que cada uno de ellos entregó al prestatario, a fin de inscribir la hipoteca a favor de los prestamistas en la proporción al capital entregado por cada uno.

Sin embargo, la doctrina posterior se plantea la idoneidad de la aplicación de estos argumentos a todos los derechos reales, pues pueden existir ciertos derechos reales en los que, por sus características, sí sea posible la titularidad solidaria. Hay que examinar, por tanto, qué es lo que ocurre con el derecho real de hipoteca.

1.2. Cotitularidad solidaria en el derecho real de hipoteca

El derecho real de hipoteca puede establecerse en garantía de todo tipo de obligaciones (art. 142 LH y 1.861 del Código Civil); éstas pueden ser tanto solidarias como mancomunadas (art. 1.137 del Código Civil), luego no hay problema para afirmar que puede existir una hipoteca en garantía de obligaciones solidarias. El carácter accesorio del derecho real de hipoteca respecto a la obligación garantizada hace que la naturaleza de ésta imprima carácter al derecho real, por lo tanto, y a los efectos que se están tratando, todo esto puede traducirse en el carácter solidario del propio derecho real de hipoteca. Es decir, puede existir una hipoteca a favor de varios titulares (acreedores hipotecarios), simultáneamente, en garantía de un mismo crédito, siendo estos solidarios entre sí, lo cual implica que cada uno de ellos puede actuar como si fuera único, y por tanto puede realizar actos de conservación y administración, aseguramiento o cesión del crédito a terceros, pero también

puede realizar o ejercitar la hipoteca que lo garantiza frente al deudor, sin perjuicio de las relaciones internas que surjan entre él y el resto de los acreedores para tratar de compensarles (acciones de regreso).

Así lo confirma parte de la doctrina, que admite la posibilidad de solidaridad en la hipoteca. De este modo, CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE (1) admite la existencia de acreedores solidarios en la hipoteca, y, basándose en la accesoriedad de la hipoteca respecto al crédito, rechaza la determinación de cuotas o partes de cada acreedor en el crédito, porque si la obligación es solidaria, la hipoteca también lo es, a pesar de que para la pluralidad de sujetos en los derechos reales, el Código Civil establezca el régimen de la comunidad de bienes. BALLARIN (2) afirma que es perfectamente concebible la hipoteca con sujetos solidarios, como consecuencia de su accesoriedad respecto del crédito, y como una de las excepciones a la regla general que parece rechazar la idea de solidaridad en los derechos reales. Este autor, al hablar de los efectos de la solidaridad en el campo de las relaciones externas (de los acreedores solidarios con el deudor y terceros), asegura que cada acreedor hipotecario solidario puede actuar frente al deudor y terceros como si fuera el único, lo cual le faculta para llevar a cabo, él sólo, los más diversos actos (conservación, aseguramiento y realización de la garantía), tal y como he comentado en líneas precedentes. ROCA SASTRE (3) también parece admitir la posibilidad de titulares solidarios del derecho de hipoteca, si bien considera que lo más normal es que la pluralidad de sujetos en la hipoteca se rija por la mancomunidad, es decir, que se trate de acreedores hipotecarios mancomunados. No obstante, si fueran solidarios, considera que cada acreedor podría exigir toda la prestación, de modo que al reclamarse por cualquiera de ellos el cumplimiento o efectividad de la misma, quedaría extinguido el crédito.

Igualmente, encontramos varias Resoluciones de la DGRN que, aunque sea indirectamente, parecen admitir la posibilidad de sujetos o titulares solidarios en el derecho de hipoteca. Baste ver, a este respecto, las Resoluciones de 23 de marzo de 1994 y 28 de abril de 1999, en las que se establece la alternativa ante un crédito garantizado con hipoteca a favor de una pluralidad de sujetos que, o bien se determinen las cuotas de cada uno de ellos (si el crédito es mancomunado), o bien, si es solidario, que se especifique expresamente dicho carácter. Luego, parece admitir la posibilidad de que los sujetos titulares de la hipoteca sean solidarios, pues de otro modo no daría esta doble opción.

Por último, conviene añadir que la excepción en Derecho Civil que es la solidaridad (art. 1.141 del Código Civil), debería ser la regla en Derecho Hipotecario, en concreto con respecto a la hipoteca, por la problemática que puede encerrar la mancomunidad a la hora de ejercitar o realizar dicha garantía. En efecto, cuando exista un crédito hipotecario a favor de varios acreedores mancomunados, cada uno de ellos sólo puede proceder ejecutivamente y de forma individual contra la finca hipotecada por su parte de crédito. Hay que preguntarse, entonces, en qué posición quedan el resto de los acreedores

(1) CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Garantías patrimoniales. Estudio especial de la hipoteca*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1993, págs. 528-532.

(2) BALLARIN, «Titularidades solidarias», en *AAMN* (tomo XIII), 1962, págs. 204 y 221.

(3) ROCA SASTRE, R. M., *Derecho Hipotecario*, IV-1.º, Ed. Bosch, Barcelona, 1968, págs. 560 y sigs.

mancomunados, si por efecto de la acción ejecutiva la finca pasa a manos de una tercera persona. El ordenamiento ha resuelto el problema considerando que los acreedores conservan su crédito que podrán hacer efectivo con posterioridad, pero con preferencia al resto de cargas o créditos sobre dicha finca, a pesar de la ejecución llevada a cabo por el otro acreedor hipotecario (art. 227 RH). Hoy, en la práctica habitual del tráfico es normal que si la hipoteca está constituida a favor de una pluralidad de acreedores mancomunados se establezca una cláusula por la que la totalidad de acreedores se obligan a ejecutar a la vez sus respectivos créditos, evitando de esta manera el perjuicio antes descrito; perjuicio, que por otra parte se evitaría si se tratara de acreedores hipotecarios solidarios. En este sentido, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (4) considera que el hecho de que cada acreedor hipotecario pueda ejecutar por su parte de crédito, es un sistema insatisfactorio para el primer co-acreedor y gravoso para el deudor que está sometido a distintas ejecuciones parciales. Por eso, este autor cree, tal y como establece la STS de 10 de marzo de 1947, que no es posible que cada sujeto ejecute independientemente, por su parte, y considera que es preferible que accionen todos a la vez (mano común) o uno sólo en beneficio de todos (solidaridad).

A la vista de estos argumentos doctrinales, jurisprudenciales y de la práctica del tráfico, debo concluir que, excepcionalmente y por sus propias y especiales características, debe admitirse la hipoteca a favor de una pluralidad de sujetos unidos por una relación de solidaridad (acreedores hipotecarios solidarios), y que en este sentido es correcta la doctrina de la DGRN al admitir las singularidades de la hipoteca, y el hecho de que «su propia finalidad de garantía del cumplimiento de una obligación que puede ser de cualquier clase, la convierte en accesoria del crédito que garantiza de suerte que su titularidad será la misma que la de dicho crédito. Y si en el ámbito de éstos, la pluralidad de elementos personales puede traducirse en varias posibilidades, una de las cuales es la solidaridad, el mismo carácter tendrá la titularidad de la hipoteca que lo garantiza».

II. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA HIPOTECA A FAVOR DE VARIOS TITULARES SOLIDARIOS

En principio, la cotitularidad de derechos reales (que, por regla general, da lugar a una comunidad o mancomunidad en la que los cotitulares tienen porciones ideales o cuotas sobre el bien o derecho) debe reflejarse en el Registro para cumplir las exigencias del principio de especialidad, expresando siempre de forma numérica o matemática esas cuotas o partes ideales, y a qué titular corresponde cada una de ellas, tal y como exigen los artículos 9.2 LH y 52 y 54 RH.

Esta regla general es la que trata de aplicar la Registradora en su nota de calificación, y por eso rechaza la inscripción solicitada, puesto que no se precisan las cuotas de cada titular en el derecho.

No obstante, y de forma excepcional, admitida la solidaridad de acreedores en el crédito garantizado con hipoteca, no habrá que aplicar la regla anterior para su inscripción en el Registro. No será necesaria la especificación de

(4) PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, Universidad Complutense de Madrid, Madrid, 1986.

cuotas o partes ideales en el derecho porque éstas no existen. En efecto, existe una unidad de vínculo entre el deudor y los co-acreedores, y no distintos créditos (o partes de créditos) con cada uno de ellos. No existe una hipoteca por cuotas, sino pura y simplemente una hipoteca en garantía de un solo vínculo del crédito hipotecario. La división por cuotas, tal y como dice BALLARIN (5), sólo opera en un momento posterior (derecho de regreso entre acreedores). Al no existir pluralidad de vínculos que originan distintas cuotas o distintas hipotecas, no hay que determinarlas, y bastará especificar ese único vínculo en su totalidad: montante total de préstamo; pero eso sí, será preciso señalar expresamente el carácter excepcionalmente solidario tanto de la obligación garantizada como de su garantía (art. 1.138 del Código Civil).

La necesidad de hacer constar de forma expresa la solidaridad, en lugar de la determinación de las cuotas correspondientes como correspondería en el caso de mancomunidad, ha sido exigida por la jurisprudencia registral y civil, en las Resoluciones de 23 de marzo de 1994, 28 de abril de 1999 y en la STS de 3 de junio de 1995.

En el caso aquí descrito y analizado se cumple perfectamente esta exigencia, puesto que tanto en el contrato de préstamo, como en la escritura de constitución de hipoteca, se especifica el carácter solidario de ambos acreedores. Se cumplen, por tanto, con los requisitos exigidos para la inscripción de un crédito hipotecario solidario, y no existe, entonces, motivo para la denegación de la inscripción de la escritura presentada, tal y como confirma final y acertadamente la DGRN.

Solo posteriormente y con respecto a las relaciones internas entre ambas entidades crediticias (acreedores solidarios), se precisará determinar la participación de cada una de ellas en el préstamo concedido, con el fin de que sea reintegrada en la cantidad exacta que prestó.

M. G. R. A.

QUIEBRA. ANOTACION PREVENTIVA PARA FIJAR LA FECHA DE RETROACCION. CARGAS ANTERIORES.—LA FECHA DE RETROACCION DE LA QUIEBRA QUE SE FIJA PROVISIONALMENTE EN EL AUTO QUE DECLARA EL ESTADO DE QUIEBRA, DEBE HACERSE CONSTAR EN LA ANOTACION, SI BIEN DEJANDO A SALVO LOS DERECHOS REFLEJADOS EN ASIENTOS ANTERIORES, CUYOS TITULARES NO HAN INTERVENIDO EN EL PROCEDIMIENTO. (RESOLUCIÓN DE 23 DE MARZO DE 2000. BOE DE 15 DE ABRIL DE 2000.)

RESOLUCION de 23 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Exterior de los Andes y de España, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 17, don José Antonio Nortes Triviño, a reflejar en una anotación preventiva la fecha provisional de retroacción de sus efectos, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Luis Ferrer Recuero, en nombre y representación de la

(5) BALLARIN, «Titularidades solidarias», *ob. cit.*, pág. 204.