

trador para exigir la acreditación de la Ley reguladora de los efectos de dicho matrimonio y, en su caso, su concreto contenido.

5. Como ha declarado la Resolución de este centro directivo de 20 de mayo de 1995, respecto a la retención a que obligaba la legislación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente al tiempo del otorgamiento, cuando el vendedor no es residente en España, este impuesto no está incluido entre aquellos a que se refiere el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, pues el expresado impuesto es de carácter personal, por lo que no puede mantenerse el defecto g).

6. Estipulándose en la venta que la misma queda sujeta a la condición suspensiva de que el vendedor libere la finca de una hipoteca que hoy está inscrita, si en escritura posterior presentada conjuntamente con el título, los mismos otorgantes dejan sin efecto dicha cláusula, tampoco existe el defecto, a que se refiere el apartado 4) de la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos, con revocación de la calificación del Registrador y parcialmente el auto presidencial.

Madrid, 13 de enero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

3565

RESOLUCIÓN de 14 enero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Panizo González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo, número 5, don César García-Arango y García-Saavedra, a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias al portador, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Panizo González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo, número 5, don César García-Arango y García-Saavedra, a inscribir una escritura de emisión de obligaciones hipotecarias al portador, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 23 de febrero de 1995, mediante escritura pública otorgada ante doña Inmaculada Pablos Alonso, Notaria de Langreo, don Alonso Panizo González emitió obligaciones hipotecarias al portador, en número de veinticinco, serie «A», números uno al veinticinco, ambos inclusive, por valor de 25.000.000 de pesetas, instrumentadas en los respectivos títulos expedidos en el mismo acto y con la misma fecha de la escritura, inscrito cada uno de ellos por el emitente, constando cada título de ejemplares por triplicado, uno para el Registro de la Propiedad, otro para el emitente y otro para el tenedor presente o futuro de los mismos, con los requisitos exigidos por los artículos 154 de la Ley Hipotecaria y 247 del Reglamento Hipotecario. Se reconoce a favor del tenedor o tenedores presentes y futuros de las obligaciones emitidas, un crédito de 1.000.000 de pesetas para cada una de ellas. En la misma escritura, el emitente constituye hipoteca sobre una finca de su propiedad (local en planta baja, señalado con el número 14, que tiene acceso por el portal número 3 de la calle de Muñoz Degraín de Oviedo, finca registral número 10.669), a favor de doña Autio Eija Tuulikki, como suscriptora de la totalidad de los títulos emitidos, constituyéndose, asimismo, este derecho real de garantía a favor de tenedor o tenedores futuros de dichas obligaciones hipotecarias al portador, para garantizar el pago del capital de 25.000.000 de pesetas; la cantidad de 10.000.000 de pesetas de intereses ordinarios o normales de cuatro anualidades, al tipo del 10 por 100 anual, de 2.500.000 pesetas de intereses, moratoria durante un año y al mismo tipo, y de 3.500.000 pesetas para costas procesales. En total, por 41.000.000 de pesetas. Al final de la cláusula séptima se dice literalmente: «La cifra de responsabilidad en cobertura real, máxima y única, para garantizar los intereses ordinarios, fijados en 10.000.000 de pesetas, al ser veinticinco los títulos es de 400.000 pesetas cada uno; de 100.000 pesetas cada título de intereses ordinarios; y 140.000 pesetas por título para cubrir las costas».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Devuelto el

precedente documento al Registro con fecha veintiuno de los corrientes, se suspende su inscripción por observarse los defectos siguientes: 1.º Porque al suponer siempre la emisión de obligaciones una operación mercantil (artículo 2.º Código de Comercio), cualquiera que sea el emitente, no aparecen cumplidas las normas mercantiles tendentes al control de la emisión y a la protección del adquirente en el mercado de valores, o de los restantes acreedores del emitente, que imponen la inscripción previa de la emisión en el Registro Mercantil, la intervención de un Comisario y la constitución de un Sindicato de obligaciones, etc. (cfr. artículos. 22.1, 547 y siguientes. del Código de Comercio, y 87.7.º, en relación con 274 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, aplicables por analogía a toda emisión, según la Resolución de 5 de noviembre de 1990). Cumplimiento de requisitos que resulta todavía más inexcusable toda vez que, para el futuro, la recién aprobada Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, expresamente prohíbe a las personas físicas la emisión de obligaciones en su disposición adicional tercera. 2.º Porque no consta el desembolso ni entrega alguna de dinero en contrapartida a los títulos suscritos, por lo que la hipoteca supone una reserva de rango abstracta, prohibida en nuestro Derecho, conforme a la doctrina de las Resoluciones de 5 de noviembre de 1990 y 17 de agosto de 1993; a mayor abundamiento, y conforme a la sentencia del Tribunal Superior de 14 de noviembre de 1991, tal falta de contrapartida puede dar lugar a la nulidad de la emisión. 3.º En la cláusula 7.ª de constitución de hipoteca, al señalar las concretas cifras de responsabilidad, se citan dos distintas para intereses ordinarios y se omiten las moratorias. No procede tomar anotación de suspensión, que no se ha solicitado. Contra la presente nota de calificación debe formular recurso ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Oviedo, a 27 de marzo de 1995. El Registrador (número 5). Firma ilegible».

III

Don Alfonso Panizo González interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación, y alegó: 1. Que el artículo 26 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, sobre emisiones y ofertas públicas de venta de valores, establece que la emisión por personas físicas de obligaciones con garantía hipotecaria, cualquiera que sea el número, quedará sujeta al cumplimiento de todos los requisitos contemplados en el número 2 del artículo 5 del citado Real Decreto. Pero el número 6 del artículo 26 citado, establece la no sujeción a los requisitos citados en el punto anterior de aquellas emisiones realizadas por personas físicas siempre que concurren cumulativamente las circunstancias que en el mismo se establecen. 2. Que se cumple con el requisito de la suscripción de las obligaciones por tercera persona, siguiendo la doctrina de la Resolución de 5 de noviembre de 1990. 3. Que el señor Registrador hizo abstracción del artículo 26.6 del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, como si se tratara de una emisión de obligaciones por importe global superior a 100.000.000 de pesetas. Que la emisión es inferior a 100.000.000 de pesetas y sobran todos los requisitos que se especifican en la nota. 4. Que la Ley nada exige sobre el desembolso ni entrega de dinero, y en este caso no se produce reserva de rango abstracta, pues los títulos obran en poder de su suscriptora por tradición real.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que no se ha olvidado el artículo 26, del Real Decreto 291/1992, de 27 de marzo, a la hora de calificar, así como sus concordantes y ha llegado a la conclusión que al caso que nos ocupa no son aplicables los requisitos previos que para otras emisiones establece el artículo 5.2 del mismo, de tipo meramente administrativo. Los defectos en la nota no son de carácter administrativo, sino de índole jurídico-material. Que la vigente Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en su disposición adicional tercera, expresamente prohíbe para el futuro a las personas físicas «emitir ni garantizar la emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones». Que la que aquí se estudia se ha salvado por escaso margen temporal de incurrir en la actual prohibición legal. 2.º Que el primer defecto señalado en la nota de calificación hace referencia directa a la protección del tráfico jurídico, función fundamental que debe cumplir el Registro. En este punto la nota no hace más que recoger abreviadamente, el fundamento de derecho 2 de la Resolución de 5 de noviembre de 1990. Que la simple lectura de tal doctrina confirma el primer defecto señalado en la nota de calificación, y es que no puede admitirse la opacidad pretendida por estas «particulares» emisiones, en contraste con la transparencia y

publicidad exigidas legalmente. Que así viene a confirmarlo la nueva Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, no sólo en la referida disposición adicional tercera, sino al puntualizar en la disposición transitoria séptima, que serán válidas las emisiones formalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, siempre que hayan sido realizadas por empresarios individuales con arreglo a la legislación anterior. 3.º Que en lo referente al segundo defecto, hay que señalar que el desembolso es rigurosamente necesario por las siguientes razones: 1. Para la propia perfección del contrato de emisión. Como dice la Resolución antes citada. 2. Por lo que declara la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1991. 3. En el terreno estrictamente hipotecario, hay que tener en cuenta que en nuestro Derecho la hipoteca tiene carácter causal y es siempre accesoria del crédito garantizado. Que hay que señalar lo que dice el fundamento cuarto de la citada Resolución de 5 de noviembre de 1990 y la misma doctrina restrictiva se reitera en la Resolución de 17 de agosto de 1993. 4. Que, en este caso, la suscriptor de los títulos no tiene la nacionalidad española, por lo que al no constar la entrega o forma en que se hizo el desembolso, no es posible calificar si se han cumplido las prevenciones que establece la legislación sobre inversiones extranjeras, de necesaria acreditación previa a la inscripción. 4.º Que en cuanto al tercero de los defectos, sin duda se trata de un «lapsus» que debe ser subsanado por los interesados.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos que éste expone en su informe y en que no consta el desembolso ni entrega alguna de dinero en contrapartida a los títulos suscritos, requisitos necesarios para la perfección del contrato, con objeto de dificultar la existencia de negocios simulados.

VI

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: a) Que se aportó, para su incorporación en el expediente, escritura de aclaración de fecha 6 de julio de 1995, otorgada ante la Notaria de Avilés, doña Inmaculada Pablos Alonso, en la que se aclara la escritura de emisión de las obligaciones hipotecarias, haciendo constar expresamente haber recibido de doña Autio Eija Tuulikki, suscriptora de aquéllas, el importe del nominal de los títulos por entrega de moneda en curso legal, habiendo expedido en favor de la citada señora la carta de pago.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.274 y siguientes, 1.740 y siguientes, 1.857 del Código Civil; 2.2.º, 21.1, 312, 547, 550, 562, 565 y concordantes del Código de Comercio; 10, 104, 142, 143 y 156 de la Ley Hipotecaria; 76, 87.7.º, 274 y siguientes, 351.8.º y 353 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una hipoteca en garantía de obligaciones al portador emitida por persona física la cual es suspendida por el Registrador, entre otros defectos que no han sido recurridos, por los dos siguientes: «1.º Porque al suponer siempre la emisión de obligaciones una operación mercantil (artículo 2.º del Código de Comercio), cualquiera que sea el emitente, no aparecen cumplidas las normas mercantiles tendentes al control de la emisión y a la protección del adquirente en el mercado de valores, o de los restantes acreedores del emitente, que imponen la inscripción previa de la emisión en el Registro Mercantil, la intervención de un Comisario y la constitución de un Sindicato de obligacionistas, etc. (cfr. artículos 22.1, 574 y siguientes del Código de Comercio, y 87.7.º, en relación los 274 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, aplicables por analogía a toda emisión, según la Resolución de 5 de noviembre de 1990). Cumplimiento de requisitos que resulta todavía más inexcusable toda vez que, para el futuro, la recién aprobada Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada expresamente prohíbe a las personas físicas la emisión de obligaciones en su disposición adicional tercera. 2.º Porque no consta el desembolso ni entrega alguna de dinero en contrapartida a los títulos suscritos, por lo que la hipoteca supone una reserva de rango abstracta, prohibida en nuestro Derecho, conforme a la doctrina de las Resoluciones de 5 de noviembre de 1990 y 17 de agosto de 1993; a mayor abundamiento, y conforme a la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1991, tal falta de contrapartida puede dar lugar a la nulidad de la emisión».

2. Respecto al primero de los defectos de la nota impugnada, es doctrina de esta Dirección General, que la emisión de obligaciones se articula en nuestro ordenamiento en función de la finalidad específica a que responde: Ordinariamente la obtención de un cuantioso préstamo, mediante el recurso directo al ahorro público. Se trata de una oferta negociada única, dirigida a una pluralidad de personas y de ahí el fraccionamiento en valores homogéneos integrantes de una misma serie. La suscripción de las obligaciones implica para cada obligacionista la ratificación plena del contrato de emisión. Desembolsado el importe respectivo y entregados los valores representativos de las obligaciones queda perfecta la operación. Pero cada obligacionista no adquiere una posición totalmente autónoma, sino que, en armonía con la unidad global de la operación, adquiere una posición mixta, integrada por facultades crediticias de actuación individual y por la facultad de participar en la actuación colectiva del conjunto de los obligacionistas en defensa de los intereses comunes, con el consiguiente sometimiento a las decisiones comunitarias. Sea cual sea el emitente, la emisión de obligaciones es una operación, en sí mercantil (cfr. artículo 2.º 2 del Código de Comercio), aunque escasamente regulada por el Código de Comercio. La omisión ha sido suplida, en cuanto a la emisión acordada por sociedades anónimas o por otras personas jurídicas, por la legislación especial que, sin embargo, no se refieren a los casos marginales de emisión de obligaciones hechas por particulares. La emisión hecha por particulares estará regida por las normas mercantiles que regulan directamente la emisión de obligaciones, sin consideración al sujeto emitente, como ocurre, por ejemplo, con las que regulan los títulos a que están incorporadas las obligaciones, con las disposiciones generales aplicables a los actos o a las obligaciones mercantiles, o con las reglas sobre prescripción. Mas en particular, estará regida por las normas específicas de la emisión por particulares (cfr. artículos 21.1 en la redacción vigente a la sazón, 547, 550, 562, 565 y concordantes del Código de Comercio y 76 del Reglamento del Registro Mercantil, también en la redacción entonces vigente). Pero no cabe excluir la aplicación de las prescripciones que la legislación especial establece para la emisión de obligaciones por sociedades anónimas o las sociedades de otro tipo u otras personas jurídicas cuando las normas no vengan determinadas por la especial naturaleza de la entidad emitente sino por la necesidad de proteger especialmente ya a los adquirentes en el mercado de valores de las obligaciones, ya a los demás acreedores de la sociedad o persona emitente y, en particular, la inscripción obligatoria en el Registro Mercantil. Así lo ha entendido el nuevo Reglamento del Registro Mercantil que da por supuesto que a la emisión de obligaciones hecha por persona física son aplicables las normas relativas a la emisión de obligaciones realizada por cualquier persona jurídica (cfr. artículo 87.7.º, en relación con los artículos 274 y siguientes). Más directamente, el artículo 351.8.º; al expresar los datos esenciales que han de comunicarse al Registro Mercantil Central (y que, después, han de publicarse en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil»), viene a exigir, por emisión al artículo 353, «la fecha e importe de la emisión, así como la identidad del Comisario». Nótese que en relación a esta aplicabilidad general de las normas sobre emisión de obligaciones el nuevo Reglamento no podría innovar sino atenerse al Derecho establecido.

3. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, no procede su confirmación. Por una parte, está legalmente reconocida la posibilidad de constituir hipoteca en garantía de una verdadera emisión de obligaciones transmisibles por endoso o al portador, antes de haber puesto en circulación los títulos (cfr. artículo 156 de la Ley Hipotecaria); por otra, y respecto a los títulos-valores individuales, si bien es cierto que no cabe en nuestro sistema la hipoteca en garantía de obligación derivada de un título individual que permanece aún en manos de su acreedor, por cuanto se vulneraría flagrantemente la prohibición general de la hipoteca de propietario (no hay obligación actual y su futura existencia depende absoluta y exclusivamente de la voluntad del deudor e hipotecante: Cfr. artículos 1.857 del Código Civil, 104, 142 y 143 de la Ley Hipotecaria), y se eludiría el carácter de «ius cogens» de las normas sobre prelación de créditos (cfr. artículo 1.925 del Código Civil), no lo es menos que, en el caso debatido, de la documentación tenida a la vista por el Registrador resulta inequívocamente la suscripción de las obligaciones por persona determinada (que además aparece como otorgante del negocio constitutivo de hipoteca), suscripción que determinaría el nacimiento de la obligación documental si se hubieran cumplido todas las demás exigencias legales inherentes a la válida creación de un título-valor. Por lo demás, la alegación de que no consta el desembolso del importe de las obligaciones, tampoco puede admitirse toda vez que:

- a) Expresamente se afirma por el emitente haber recibido su importe.
- b) A efectos registrales, la entrega del importe correspondiente, en tanto que causa del nacimiento de la obligación documental (cfr. artículos 1.274 y siguientes y 1.740 y siguientes del Código Civil, 312 del Código de Comer-

cio), no precisa ser acreditada fehacientemente, bastando con aquella afirmación por el emitente de su efectivo reembolso (cfr. artículo 10 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al segundo de los defectos y confirmar en cuanto al resto el auto apelado.

Madrid, 14 de enero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

3566

RESOLUCIÓN de 16 enero de 1999, de la Dirección General los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santoña, don Emilio Durán de la Colina, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santoña, don Emilio Durán de la Colina, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 24 de diciembre de 1993, mediante escritura pública otorgada ante don Gerardo Muñoz de Dios, Notario de Madrid, los esposos doña María Teresa Blanco Gandarillas y don Enrique Fernández Laguilloat Rodero y doña Begoña y don Enrique Fernández Laguilloat Blanco declaran «que sobre la finca propiedad de los esposos citados descrita en la misma, y por cuartas e iguales partes indivisas, a expensas de sociedad legal de gananciales los dos primeros, y los tres últimos con dinero de privativa pertenencia, han construido la obra nueva que se describe en el expositivo segundo, quedando por tanto dueños del conjunto, por cuartas e iguales partes proindiviso». Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Santoña el 26 de septiembre de 1994, fue denegada la inscripción por no estar inscrita la finca a nombre de los otorgantes.

Posteriormente, con fecha 15 de noviembre de 1994, sin intervención de los otorgantes, el mismo Notario autoriza acta en la que se expresa lo recogido en el fundamento de Derecho 1.2.º

II

Presentados los documentos antes citados en el Registro de la Propiedad de Santoña fueron calificados con la siguiente nota: «Acompañada del acta de subsanación otorgada por el mismo Notario el día 15 de los corrientes, se presentó nuevamente esta escritura en el Registro, suspendiéndose la inscripción de la obra nueva que en ella se declara por observarse el defecto subsanable siguiente: No se ha aportado a este Registro de la Propiedad, para su previa inscripción, la escritura de constitución de comunidad a que se hace referencia en la subsanatoria. Santoña, a 28 de noviembre de 1994. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de los documentos interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: «I. Que la constitución de la comunidad está incluida en la escritura calificada al decir “quedando, por tanto, dueños del conjunto, por cuartas e iguales partes proindiviso”. II. Que se cita analógicamente lo dispuesto en el artículo 45, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario, consecuencia de la reforma de 1982, el cual tiene como antecedente la Resolución de 16 de mayo de 1979. III. Que el artículo 392 y siguientes del Código Civil no exigen ninguna forma especial para crear la comunidad. Que únicamente se requiere que una cosa o derecho pertenezca proindiviso a varias personas, lo cual ocurre en el documento cuya inscripción se deniega, pues en la misma escritura que se califica se crea la comunidad y no se conoce norma que obligue

a que se constituya en escritura independiente, ya que la comunidad no tiene personalidad jurídica. IV. Que es aplicable a este caso la doctrina contenida en la Resolución de 5 de octubre de 1994».

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: «1.º Que del acta de subsanación parece deducirse la existencia de una comunidad entre los comparecientes en el otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva, pues así lo afirma el Notario autorizante al decir “... constituyeron una comunidad...”. Que la cuestión a plantear es la validez de dicha afirmación, pues no parece que el artículo 153 del vigente Reglamento Notarial abra la posibilidad de que el Notario supla las manifestaciones de voluntad de los comparecientes en el documento subsanado. 2.º Que en la nota de calificación, no se deniega la inscripción de declaración de obra nueva, ya que del acta de subsanación parece deducirse la existencia de una comunidad constituida previamente, lo que ocurre es que se ignora todo acerca de la misma: Qué se aporta por los otorgantes, cuándo nace, en qué momento las aportaciones dinerarias se convierten en una cuota indivisa sobre el conjunto resultante de la declaración de obra nueva y en virtud de qué título se produce esta conversión y cuáles son las responsabilidades de los aportantes. 3.º Que la Resolución de 16 de mayo de 1979 dice que ha de establecerse la proindivisión en proporción ideal al valor de las fincas agrupadas. En ninguno de los documentos aportados al Registro se fija un criterio para determinar la cuantía de cada aportación. 4.º Que no se observa relación del caso que se estudia con la Resolución de 5 de octubre de 1994. 5.º Que conforme a lo establecido en los artículos 358 y 359 del Código Civil, es menester una clara y precisa declaración para desvirtuar la presunción legal; es decir, un título que convierta el derecho de crédito de los aportantes del dinero en un derecho real, que en este caso será una cuota indivisa de la propiedad resultante de la declaración de obra nueva. En nuestro Derecho no hay transferencias abstractas, sino que para lograr una transmisión de dominio será necesario un título y un modo. Que, como resumen, cabe decir que no es posible introducir en los libros registrales unas titularidades dominicales en favor de determinadas personas, sin que se acredite el título en cuya virtud acceden al Registro.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria revocó la nota del Registrador fundándose en que la constitución de la comunidad resulta de la propia escritura de obra nueva y del acta de subsanación, pues para que exista la comunidad no es preciso que se constituya en escritura diferente a la declaración de obra nueva.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus manifestaciones, y añadió: a) Que conforme a lo que dice el Notario en el primero de sus fundamentos del recurso gubernativo, está constituyendo la comunidad al final, sobre el resultado de la declaración de obra nueva, no cuando sería preciso, es decir, al tiempo de realizar las aportaciones para construir la obra. b) Que en el acta de subsanación, no se están rectificando errores cometidos en la escritura subsanada, sino que se está supliendo la voluntad de las partes al manifestar el Notario que constituyeron una comunidad, lo que no fue dicho por los otorgantes en el momento de hacer la escritura. c) Que no resulta de la escritura el título material por el que se produzca la transmisión a los comparecientes no propietarios del terreno, lo que impide al Registrador dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9.6 de la Ley Hipotecaria y concordante 5.11 del Reglamento Hipotecario. d) Que se está conforme con la no necesidad de una escritura especial para la constitución de la comunidad.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 358, 359, 361, 392, 609, 1.255, 1.261 y 1.274 del Código Civil; 1, 2.1.º, 3, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 153 y 197 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 20 y 21 de febrero de 1969, 16 de mayo de 1979, 10 de marzo y 14 de abril de 1989, 11 de junio de 1993, 23 de marzo y 5 de octubre de 1994, y 28 de mayo y 6 de noviembre de 1996.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

1.º Se otorga una escritura mediante la cual los dos propietarios de determinada finca y otras tres personas declaran que, sobre dicha finca,