

del Reglamento Hipotecario que establece que el plazo se cuenta desde la fecha de la nota contra la que se recurre.

3. Dado que no han sido notificados los recursos procedentes, y, en todo caso, por economía de procedimiento, pues el título podría volver a presentarse, y entrando en consecuencia en el defecto achacado por el Registrador —y ya advertido por el Notario explícitamente—, el recurso no puede prosperar. Toda representación en el Registro debe ser acreditada con la correspondiente documentación pública (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), y el resto de los argumentos respecto a la posesión pacífica de la recurrente, son cuestiones de hecho que escapan a la calificación registral, que viene limitada por los medios a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador y el auto presidencial.

Madrid, 25 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**12495** *RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3 don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3 don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.

#### Hechos

##### I

Por escritura que autorizó el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el 23 de octubre de 1997, «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», y los cónyuges don J.G.C. y doña A.R.S., procedieron a la novación calificada de meramente modificativa de un préstamo hipotecario que el primero había concedido a los segundos el 15 de diciembre de 1993, por importe de 7.500.000 pesetas, y cuyo saldo a la fecha del otorgamiento era de 5.928.226 pesetas, aumentando la cantidad prestada pendiente de devolución en la suma de 3.071.774 pesetas, que los prestatarios confesaron haber recibido mediante ingreso en determinada cuenta de ahorro, de suerte que el importe del préstamo después de la ampliación pasaba a ser de nueve millones de pesetas. Tras modificar el tipo de interés y el plazo de duración, se convino: «La hipoteca constituida al iniciarse la relación de préstamo ahora novada se conserva sin modificación en cuanto a la garantía para el aseguramiento de los diversos conceptos establecidos en la constitución inicial; y además la garantía hipotecaria se amplía desde ahora para aumentar la responsabilidad por principal en un millón quinientas mil pesetas (importe en el que la relación de préstamo supera después de su novación a su importe inicial), y aumentar la responsabilidad por intereses ordinarios o remuneratorios en lo preciso hasta asegurar en total los devengados durante un año al tipo convenido que proceda y como máximo con perjuicio de tercero al tipo anual del 12,25 por 100; y aumentar la responsabilidad por intereses moratorios en lo preciso hasta asegurar en total los devengados durante tres años al tipo convenido que proceda y como máximo con perjuicio de tercero al tipo anual del 12,25 por 100; y aumentar la responsabilidad por costas y gastos lo preciso hasta asegurar en total por este concepto el 25 por 100 del importe del préstamo ya ampliado.»

##### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número de Alcalá de Henares fue calificada con la siguiente nota: «Suspéndida la inscripción por los siguientes defectos: 1. Recaer la novación y ampliación pactadas sobre préstamo que no coincide en su cuantía con el que figura inscrito en el Registro —expositivo tercero y dispositivo primero— toda vez que si a efectos internos de contabilidad puede resultar

tal cantidad, no se efectúa previa o simultáneamente cancelación parcial que la refleje (artículos 28 y 122 Ley); 2. Que aun cuando se haya reducido la cifra adeudada, la reducción operada hace necesaria la correspondiente cancelación si se contrata —dispositivo séptimo— con referencia a un préstamo de menor importe (artículos 144 Ley, 240 y 179 del Reglamento); 3. Que en vista de la íntima conexión de la hipoteca y el crédito, no puede convenirse —dispositivo séptimo— que la hipoteca pueda seguir garantizando el crédito ampliado, cuando éste ha sido fijado en un importe menor, lo que resultaría contrario a lo establecido por la Ley Hipotecaria en sus artículos 38, 122 y 144 y por su Reglamento en su artículo 179 y contrario al carácter de hipoteca de tráfico y no de máximo que tienen las en garantía de préstamos; 4. Independientemente de lo anterior, establecerse la ampliación en el mismo acto de la novación y confundiéndola con ella, siendo así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se refiere únicamente a la mejora del tipo de interés y a la posible alteración del plazo y que en el Registro pueden existir cargas o derechos intermedios, cuya referencia (sic) no puede ser alterada, sin que la manifestación de dejarlos a salvo resulte suficiente a este respecto. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el plazo de cuatro meses, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Alcalá de Henares, 3 de abril de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

##### III

El Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que mediante escritura otorgada el 15 de Diciembre de 1993 se celebró un contrato de préstamo y constitución de hipoteca, entre el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», y los cónyuges don J.G.C. y doña A.R.S. El préstamo se convino por importe de siete millones quinientas mil pesetas, a tipo de interés fijo, por plazo de doce años, conviniéndose que, la devolución del préstamo y la satisfacción de los intereses devengados, se llevase a efecto mediante pagos mensuales, calculados, según fórmula financiera, cuya aplicación conduce al resultado, según el cual, todos los pagos mensuales tendrán la misma cuantía (sistema francés) resultando conocido con toda precisión tanto la parte de cada pago imputada a la devolución del principal como la parte imputada a la devolución de intereses. Según lo dispuesto en los artículos 9.2.º y 8.º y 12 de la Ley Hipotecaria tales circunstancias deben constar en el asiento correspondiente a la inscripción de la escritura constitutiva de hipoteca. A raíz de lo anterior, se produce una situación de separación entre la relación jurídica nacida del contrato de préstamo y el derecho real de garantía, pues una vez que se haya pagado el primer vencimiento de amortización, resulta que el importe de la deuda por principal es inferior al importe que la hipoteca asegura por el concepto de principal. Esta situación resulta publicada en el propio asiento de hipoteca extendido conforme el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Lo mismo sucede en relación con los intereses. Que la hipoteca constituida en garantía de un préstamo que debe ser restituido por el procedimiento financiero conocido como de amortización por el sistema francés, se separa del tipo legal y usual de la hipoteca de tráfico. Que en este tipo de hipoteca el efecto respecto de tercero de la inscripción, es la reserva a favor del titular del asiento de hipoteca de un derecho de realización de valor por importe igual al del principal del préstamo, por el tiempo de vigencia y por el tiempo de prescripción extintiva de veinte años contados desde el vencimiento del plazo de vida del contrato de préstamo. (artículo 128 de la Ley Hipotecaria). Que vigente la situación descrita, ambas partes, convienen una novación modificativa, cuya calificación se recurre, en la que se toma como punto de partida la cantidad prestada pendiente de devolución y se aumenta en concepto de novación modificativa hasta el total del préstamo inicial, se aumenta el plazo de duración del préstamo y se modifica el tipo de interés, pasando de fijo a variable. Que el Registrador no aprecia en su calificación: a) Que las partes posponen a un momento posterior «cualquier operación cancelatoria». b) Que las partes conservan la garantía hipotecaria inicial (artículo 12 de la Ley Hipotecaria). c) Las partes convienen que la garantía hipotecaria se amplíe para aumentar la responsabilidad por principal en la cantidad en que se supera el importe inicial, obteniendo un nuevo asiento de hipoteca que asegure la porción de préstamo ampliado por la novación que exceda del importe del préstamo inicial, evitando de esta manera un incremento notable de costos a cargo del prestatario. Que la circunstancia de que un contrato novatorio contenga elementos o pactos o convenios no comprendidos en las previsiones de la ley 2/1994 no supone defecto que afecte a su inscripción. Que no se comprende que se entienda que es «defecto que suspende la inscripción» el señalamiento por las partes de un hecho «eventual y futuro», consistente en la existencia de determinados asientos registrales como evento determinante de la suspensión de efectos del contrato de novación, ya que,

el Registrador debe calificar conforme a los artículos 18 y 23 de la Ley Hipotecaria. Que como fundamentos jurídicos alega los artículos 1.255 del Código Civil, y su sanción constitucional, y el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, y 7 del Reglamento. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y 179 del Reglamento Hipotecario, en cuanto vienen a demostrar que el asiento registral beneficia a su titular. El artículo 122 de Ley Hipotecaria, en cuanto que proclama la subsistencia íntegra de la hipoteca mientras no se cancele. El artículo 144 de la Ley Hipotecaria, que establece la forma de proceder en relación a los asientos registrales cuando se modifica una relación hipotecaria o una garantía hipotecaria, no es aplicable al supuesto objeto de recurso, ya que, se manifiesta por las partes la voluntad de conservarla inalterada. Que los artículos citados por el Registrador en su nota en apoyo de su calificación demuestran lo contrario de lo que pretende sostener. Que no existe contradicción en el título calificado cuando, por una parte, fija el importe actual de lo adeudado por el principal del préstamo en relación con el comienzo de efectos de la modificación de condiciones de la relación de préstamo y por otra parte mantiene invariada la cifra de la garantía hipotecaria y por otra prestan el consentimiento sustantivo ampliatorio de ésta por el importe correspondiente a la cifra adeudada después de la novación en relación con la cifra inicial del préstamo que es la cifra inicial de garantía hipotecaria, de cuyo consentimiento debe nacer el correspondiente asiento registral.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que estamos en presencia de una hipoteca normal o de tráfico que está referida desde su constitución y, luego, constantemente, durante toda su vida a un crédito concreto (artículo 12 de la Ley Hipotecaria y 219 del Reglamento Hipotecario, y la accesoriadad de la hipoteca al crédito que proclama la Ley (artículo 1.528 del Código Civil) hace necesario que cualquier modificación de éste deba ser formalmente reflejada en el Registro (artículo 114 de la Ley Hipotecaria) mediante el oportuno acto de reducción, de extinción o de pago parcial. La presunción de existencia y cuantía del crédito mientras no se cancele parcialmente, es la que resulta de lo inscrito (artículos 38, 72, 97 y 122 de la Ley Hipotecaria), pero el artículo 144 de la Ley regula el modo de reflejar en el Registro la disminución o reducción del préstamo, más aún, la disminución consentida exige cancelación formal sujeta a las reglas de los artículos 136 y 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario. Que la exigencia de la cancelación parcial deriva del hecho de que las partes han pactado la ampliación del crédito sobre una cifra inferior a la inscrita. La inscripción no puede reflejar sin más que el crédito es menor, porque el procedimiento registral es reglado (artículos 20, 136, 144 y 82 párrafo 1 de la Ley Hipotecaria) y no puede utilizarse como argumento del recurrente el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, en justificación de la no necesidad de la cancelación. La afirmación de que el artículo 144 de la Ley Hipotecaria, no es de aplicación en este caso carece de base legal, porque, el precepto no distingue casos. Que la razón práctica de incremento de los costos de no es atendible ya que el tipo impositivo en Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, es fijo y la porción del crédito y accesorios que se cancelaran disminuirían la base de la cancelación a practicar en los sucesivos. Que la ampliación no puede refundir el crédito anterior y el actual resultante. Pudieran existir o advenir cargas o derechos intermedios que tendrían su particular rango y que la concentración de la compleja operación en un solo asiento harían difícil discriminar. Que la Ley 2/94 impone para acogerse a ella, actuar dentro de sus límites, y estos son, en la modificación la mejora de los tipos y condiciones de interés.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid estimó el recurso interpuesto por el Notario fundándose en los argumentos contenidos en su informe

#### VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.212, 1.528, 1.860 y 1.876 del Código Civil; 82, 104, 122, 124, 127 y 135 de la Ley Hipotecaria; 575, 578 y 693 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y las Resoluciones de 23 de octubre de 1987, 5 de noviembre de 1990, 3 de octubre

de 1991, 17 de enero de 1994, 11 de enero de 1995, 30 de marzo, 7 de junio y 24 de julio de 1999.

1. Convenida, mediante una nueva entrega, la ampliación de un préstamo anterior garantizado con hipoteca, parte del cual estaba ya amortizado, se subsume dentro de la garantía hipotecaria ya existente la parte de la ampliación que cabe hasta alcanzar los importes que la hipoteca existente garantizaba y tan sólo para la diferencia que excede de tal garantía se conviene la ampliación de la hipoteca.

2. De los cuatro defectos de la nota de calificación ha de revocarse claramente aquella parte del último que hace referencia a la extralimitación del negocio respecto del contenido de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios a cuyo amparo se dice otorgado, pues en nada afecta a su validez, al margen de que le sean o no aplicables los beneficios de tipo fiscal y arancelarios en ella previstos, ni formalmente puede excluirse que una novación de préstamo atemperada a las exigencias de dicha Ley pueda coexistir con un contenido negocial más amplio.

3. Por lo demás, los defectos de la nota recurrida resultan un tanto contradictorios. A la vista de los dos primeros cabría entender que el Registrador admite la ampliación de la hipoteca en los términos pactados, con subsistencia por tanto de la previa para garantizar las totales responsabilidades por las que se constituyó y la inscripción de una nueva hipoteca como ampliación de aquella en garantía de la diferencia, si previamente se cancela parcialmente la existente en cuanto garantiza la parte del préstamo inicial que se dice amortizado. Pero tal planteamiento resultaría contradictorio pues practicada esa cancelación ya no podría utilizarse la garantía hipotecaria resultante, que habría disminuido, como cobertura de nuevas responsabilidades y, además, de los defectos tercero e inciso final del cuarto parece deducirse que el obstáculo está en la necesidad de constituir una nueva hipoteca, como ampliación de la anterior, para garantizar en su totalidad la nueva cantidad entregada y el incremento de las demás responsabilidades a que se pretende extender su cobertura.

4. La indivisibilidad de la hipoteca, aún en el supuesto de que se divida o se extinga parcialmente la obligación garantizada (cfr. artículos 1.860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria), determina su subsistencia al margen de los avatares de éste en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial en todo caso exige el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), de suerte que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral, por lo demás frecuente en los supuestos de asunción de deuda por el adquirente de la finca gravada o de subrogación en la titularidad de la hipoteca, impliquen el consentimiento cancelatorio que la puede determinar. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba.

5. Cuestión distinta es la posibilidad de utilizar la garantía hipotecaria existente, en la parte que excede del importe actual del crédito en cuya seguridad se constituyó, para garantizar la que se denomina ampliación por novación modificativa del préstamo original resultante de la concesión de un nuevo préstamo.

Parte el recurrente de la tesis de configurar aquella hipoteca, para la que se convino el conocido como sistema francés de amortización, aquél en que a través de cuotas periódicas, por lo general constantes, se van a la vez que satisfaciendo los intereses del préstamo abonando cantidades en concepto de amortización del capital, como un «tertius genus» distinto de las hipotecas ordinarias o de tráfico y de las de seguridad. Dado que, según argumenta, desde el momento en que se paga la primera de las cuotas existe ya una divergencia entre la suma garantizada con la hipoteca y la realmente debida, existe una separación, aunque sea relativa, entre la relación contractual de préstamo, que vive en la realidad extrarregistral al ritmo de los pagos realizados, y la garantía registral a través de la hipoteca, que supone frente a terceros la reserva de un derecho de realización de valor por un importe y plazos determinados, garantía que puede perfectamente sobrevivir para seguir garantizando hasta la suma que lo hacía, aunque no más, la misma relación de préstamo después de su ampliación novatoria.

Tan ingeniosa construcción no puede admitirse. La hipoteca ordinaria o de tráfico, frente a la llamada de seguridad, es la que garantiza una obligación ya existente y de cuantía determinada, al margen de cual sea el sistema previsto para su pago o devolución. Pretender que la Ley Hipotecaria no regula la hipoteca en garantía de obligaciones sujetas a pagos o devoluciones parciales es ignorar el contenido de sus artículos 122, 124, 127 o 135, éste último en la redacción vigente al tiempo de constituirse la hipoteca, o en orden a su ejecución los 575, 578 y 693 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

6. La indivisibilidad de la hipoteca no es sino una de las consecuencias de su accesividad, en cuanto nace en garantía de una concreta y única obligación (artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria), por un importe determinado o máximo (art. 12 de la Ley Hipotecaria), con la que se transmite (artículos 1.212 y 1.528 del Código Civil) y se extingue, sin que quepa la hipoteca sin crédito o de propietario para su aplicación a cualquier otro, tal como parece pretenderse al considerar que hasta la suma garantizada cubre posibles ampliaciones del originalmente existente. No puede, en consecuencia, admitirse que la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito pueda aplicarse posteriormente, como una reserva de rango disponible, a la cobertura adicional de otro (cfr. Resolución de 5 de noviembre de 1990 y 17 de enero de 1994), ni aunque por haberse reducido el importe del primero quepa el segundo dentro del límite de responsabilidad hipotecaria establecida para aquel. Ello ni tan siquiera es posible en la hipoteca de seguridad, sea de máximo o en garantía de obligación futura, en que si bien la indeterminación del importe o de la propia existencia de la obligación llamada a garantizarse determina sus peculiaridades, en todo caso exige la identificación de cual sea la relación jurídica de la que nace o ha de nacer la obligación para cuya seguridad se constituye (cfr. Resoluciones de 3 de octubre de 1991, 11 de enero de 1995, 30 de marzo y 24 de julio de 1999), sin que el exceso de cobertura permita a las partes cobijar bajo ella un crédito distinto fruto de un nuevo convenio contractual (cfr. Resoluciones de 23 de diciembre de 1987 y 7 de junio de 1999). (Piénsese, además, en los perturbadores efectos que tal posibilidad tendría a la vista del nuevo sistema de minoración de cargas preferentes que el legislador ha diseñado en el nuevo artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.)

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando el auto apelado en cuanto, a su vez, revocó los defectos tercero y parte final del cuarto de la nota recurrida.

Madrid, 26 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**12496** *RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Sociedad Anónima El Águila», contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Madrid, número 33, don Luis María Stampa Piñero, a inscribir la adjudicación de determinada finca mediante acta notarial de procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca sobre dicho inmueble, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Alicia Oliva Collar, en nombre y representación de la entidad «Sociedad Anónima El Águila», contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Madrid, número 33, don Luis María Stampa Piñero, a inscribir la adjudicación de determinada finca mediante acta notarial de procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca sobre dicho inmueble, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

Mediante escritura otorgada con fecha 4 de mayo de 1995, ante el Notario de Madrid don Carlos Ruiz-Rivas Hernando, los cónyuges don J.L.B.S. y doña M.I.R.C., en garantía de las obligaciones derivadas de las relaciones comerciales mantenidas por la entidad «D.M.M., Sociedad Limitada» con la sociedad recurrente, constituyeron hipoteca sobre la finca registral 35.192, en favor de esta última entidad. En la citada escritura de préstamo hipotecario se estableció que, en caso de ejecución, la entidad «Sociedad Anónima El Águila» podría utilizar, a su elección exclusiva, entre otros, el procedimiento extrajudicial regulado por los artículos 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Ante el incumplimiento de la parte deudora, mediante acta autorizada ante el Notario de Madrid, don José Luis García Magán, el día 27 de mayo de 1997, número 2.043 de protocolo, se procedió a la apertura de procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca, sobre la finca registral 35.192, a instancia de la entidad acreedora «Sociedad Anónima El Águila», adjudicándose dicha finca a la propia acreedora el 9 de febrero de 1998, según consta en la diligencia novena de referida acta.

### II

Presentada copia autorizada del acta en el Registro de la Propiedad, número 33 de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento se deniega la inscripción, ya que conforme ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998: la función de ejecución y, por tanto, la atribución del conocimiento del proceso de ejecución es cometido propio de los jueces y tribunales integrantes del «Poder Judicial», por lo que el procedimiento extrajudicial que regula el artículo 129 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria debe considerarse derogado por la disposición transitoria tercera de la Constitución Española por oposición al artículo 117.3 de la misma. También, la dicha oposición surge, obviamente, por contraste con el artículo 24.1 de la CE. A su vez, y los preceptos reglamentarios que traen causa del mismo siguen igual suerte al faltar el soporte legal que los explica, y además, se conculca por las normas reglamentarias, el principio de legalidad que establece el art. 9 de la CE, en relación con el artículo 117.3, por cuanto las dichas normas regulan un proceso de ejecución, sin respetar la «reserva, de ley» que esta disposición constitucional prevé para «las normas de competencia y procedimiento». El defecto es insubsanable.—Contra la anterior nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de cuatro meses, contados desde su fecha. Madrid, a 1 de junio de 1.998.—El Registrador interino. Firma ilegible». Existe estampado el sello del Registrador de la Propiedad número 33 de Madrid don Luis María Stampa Piñero.—Presentada de nuevo la referida acta, fue objeto de la siguiente nota: «Presentado nuevamente el documento que precede en el Registro de la Propiedad número 33 de Madrid, se reitera la nota anterior por no haber sido subsanado. Madrid, 16 de junio de 1998. El Registrador interino». Firma ilegible.

### III

La Procuradora de los Tribunales doña Alicia Oliva Collar, en nombre y representación de la entidad «Sociedad Anónima El Águila», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que el fondo del asunto no es otro que el contenido y alcance de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de mayo de 1998, y respecto a su contenido nada nuevo puede decirse que no haya sido ampliamente expuesto en los fundamentos de derecho recogidos en la misma. Que hay que analizar el alcance que dicha sentencia puede tener sobre un procedimiento hipotecario extrajudicial iniciado el 27 de mayo de 1997 y finalizado con la adjudicación de la finca hipoteca en favor del recurrente el 9 de febrero de 1998. Que la jurisprudencia, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, complementa el ordenamiento jurídico, y la sentencia de 4 de mayo de 1998 no sienta por sí sola jurisprudencia que pueda ser aplicable a otros casos, aparte, del por ella enjuiciado. (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1980). Que la aplicación de esta sentencia a un procedimiento hipotecario extrajudicial iniciado y finalizado con anterioridad a la misma sí que sería inconstitucional en virtud del artículo 9.3 de la Constitución, que desarrolla y matiza la irretroactividad tácita de la ley establecida en el artículo 2.3 del Código Civil.

### IV

El Registrador don Miguel González Laguna en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el tema jurídico de fondo no radica en la aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Constitución, en cuanto declara la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables, tampoco en lo dispuesto en el artículo 2.3 del Código Civil, ni tampoco en el hecho de que una sola sentencia del Tribunal Supremo no crea doctrina legal, sino que el problema radica en si el artículo 129 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria estaba o no vigente en las fechas en que se tramitó el acta notarial, ya que como dispone el artículo 1.2 del C.C. «carecerán de validez las disposiciones que contradigan otra de rango superior», principio que se eleva a norma constitucional en el artículo 9.3 que garantiza la «jerarquía normativa». Que el Registrador entiende, por las mismas razones que constan en la sentencia de 4 de mayo de 1998, que el artículo 129, párrafo 2.º de la L.H. y concordantes del Reglamento, habían sido derogados por la entrada en vigor de la Constitución de acuerdo con su disposición derogatoria 3. Que, en definitiva no se trata de dar efecto retroactivo a la sentencia de 4 de mayo de 1998, sino en constatar la derogación de una norma desde una fecha determinada (entrada en vigor de la Constitución de 1978).