

que claramente establece dos momentos temporales, el anterior al acceso registral de esa modificación, y el posterior. Al tercero tan sólo le afectará la modificación si ha accedido al folio registral antes que su derecho.

A la ampliación de hipoteca hacen referencia los artículos 115 y 163 de la misma Ley así como en el 219.2.º de su Reglamento. Cuando el primero atribuye al acreedor el derecho a exigir la ampliación de la hipoteca para garantizar intereses vencidos y no satisfechos que no lo estuvieran a consecuencia de la limitación que en orden a su garantía establece el artículo anterior, se cuida de dejar a salvo los derechos inscritos con anterioridad a la inscripción de tal ampliación. Esa salvedad implica que frente a terceros la responsabilidad que garantiza la hipoteca ampliada se descompone en dos fracciones, una, la preexistente, con la preferencia que le dé su fecha y en cuanto a las cantidades garantizadas y concepto por el que lo eran, y otra, la resultante de la ampliación, con eficacia limitada a partir de su inscripción y en cuanto a una nueva y distinta suma garantizada. A la misma conclusión ha de llegar en el caso de la ampliación de hipoteca legal exigida al amparo del artículo 163 de la Ley, o de la ordenada por el Juez en el supuesto de ejercicio de la acción de devastación conforme al artículo 219.2.º del Reglamento Hipotecario, máxime en este caso si la llamada ampliación tiene lugar mediante la constitución de hipoteca sobre otros bienes distintos de los hasta entonces hipotecados.

Ante ello, ha de concluirse que la denominada por el propio legislador ampliación de hipoteca ha de asimilarse a efectos prácticos a la constitución de una nueva. Sus efectos vendrían a ser los mismos que la mejora de embargo a que se refiere el artículo 578.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Centrándonos tan sólo en el supuesto que puede ser más dudoso, el de ampliación sobre la misma finca ya hipotecada con anterioridad, resultaría que caso de existir cargas intermedias la pretendida ampliación no puede perjudicarlas, pero la garantía hipotecaria preferente no tiene por que posponerse a ellas. Por tanto, la ejecución de esa carga intermedia determinará la cancelación de la llamada ampliación cual hipoteca de rango posterior que es (artículo 134 de la Ley Hipotecaria), pero no la de la hipoteca inicial. Caso de ejecutarse la hipoteca ampliada, su titular tan sólo tendrá preferencia para el cobro con cargo al precio de realización por las cantidades inicialmente garantizadas pues en cuanto al exceso serán preferentes para de cobro los titulares de aquellas cargas intermedias y tan sólo en la medida en que aún quede sobrante, la parte del crédito ampliado y posteriormente garantizado. Sus efectos, en definitiva, son los mismos que si hubiera dos hipotecas, cada una con su rango, por lo que pretender que exista una sola con dos responsabilidades distintas, cada una con su propia preferencia, contradice la indivisibilidad legal y exigencia de prioridad única, con la consiguiente confusión al dar la apariencia de que la ampliación del crédito original goza de una garantía de igual rango al que tenía inicialmente.

5. En conclusión, ningún obstáculo existe para inscribir en el Registro de la Propiedad la ampliación de una hipoteca que tenga por objeto garantizar las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del crédito que hasta entonces lo estaba siempre que se determine con precisión cuáles sean esas nuevas responsabilidades objeto garantía (artículo 12 de la Ley Hipotecaria), pero los efectos de tal inscripción son los que legalmente se deriven de su propio objeto y rango, pues éste viene determinado por la Ley (artículo 24 de la Ley Hipotecaria) y no por la voluntad de las partes salvo la posibilidad de renunciar al mismo dentro de los límites del artículo 6.2.º del Código Civil, del que es un supuesto de aplicación concreta la posposición a que se refiere el artículo 241 del Reglamento Hipotecario.

Por ello, en un caso como el presente es inscribible la ampliación de hipoteca convenida si bien rechazando, cual estipulación o pacto sin trascendencia real (cfr. artículo 51. 6.ª del Reglamento hipotecario), aquella por la que los interesados declaran cual haya de ser el rango registral que a tal inscripción ha de corresponderle.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Madrid, 17 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

4353

RESOLUCIÓN de 18 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número tres de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número tres de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, los hermanos don Francisco Javier y doña Concepción C. Q. procedieron a la declaración de obra nueva y división horizontal del edificio construido sobre la finca registral 17.704 del Registro de la Propiedad de Alicante número tres. En la descripción del nuevo edificio se indicaba que el mismo se componía de planta baja en la que se encuentra un local comercial, y de tres pisos y ático destinados a dos viviendas en «dúplex», de modo que la vivienda del piso primero comprenderá este mismo y el piso segundo y la vivienda del piso tercero, contendría la de este piso y el ático. En el apartado de división en régimen de propiedad horizontal se describen por separado el local y cada una de las dos viviendas, con expresión de su cuota de participación; figurando entre las normas estatutarias la siguiente: «Los declarantes se reservan para sí y futuros titulares del local de planta baja (componente uno), la facultad de realizar en él toda suerte de divisiones, segregaciones, agregaciones o agrupaciones y demás actos similares, redistribuyendo o agrupando las cuotas que resulten y todo ello sin precisar el consentimiento de los restantes titulares del edificio, debiendo tan solo comunicarlo a la Junta de Propietarios a los oportunos efectos».

A la matriz de dicha escritura se unió copia de la modificación de la licencia municipal de obras concedida para la construcción del mencionado edificio, copia del certificado final de la dirección de la obra, copia del recibo de abono del impuesto sobre bienes inmuebles correspondiente al año 1998 y certificado del arquitecto, autor del proyecto, relativo a que la descripción del edificio y sus componentes contenida en la escriturase ajustaba al proyecto para el que se obtuvo licencia.

II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad número tres de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: 1. En el apartado 1.º de la letra B debe hacerse constar que lo estipulado es «sin menoscabo de la seguridad del edificio y siempre que no se perjudiquen los elementos comunes del mismo». 2. El mismo apartado citado en el punto anterior no puede ser objeto de inscripción, toda vez que la licencia de obras únicamente ampara un local comercial. 3. Acompañar de la licencia de obras otorgada en sesión de la comisión municipal de 31 de julio de 1996 y que se modifica por medio de la que se inserta en el precedente documento. Contra la precedente nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma en que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante a 30 de junio de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó sustancialmente: Que por la misma razón a la que obedece la nota podría exigirse también, conforme el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal que se hiciera constar, con referencia a aquella cláusula, que no se menoscabe la estructura general del edificio, o que no se perjudiquen los derechos de otro propietario. Ello no es procedente porque no cabe exigir que se haga constar en el título, para su inscripción en el Registro, lo que son elementos configuradores o límites institucionales de los derechos reales, sobreenten-

didados en todo caso, se trata de consentir por anticipado, lo que se ratifica con cada adquisición la necesidad de aprobación de la junta para los actos a que se refiere el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal (Resoluciones de 31 de agosto de 1981 y 26 de febrero de 1988 y Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de marzo de 1968 y 5 de mayo de 1986). Que conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, los locales comerciales no están sujetos al mismo régimen que los demás elementos susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, apartamentos, despachos, oficinas o similares), de modo que para ellos, si se constituyeren más elementos de los que se hicieron constar en la declaración de obra nueva, sólo se exige nueva licencia cuando del texto de la primera resulte que el número de locales constituye condición esencial de su concesión. Que solicitaba se estimara el recurso, en cuanto a estos dos puntos de la nota de calificación registral, se declarase, en cuanto a ellos, inscribible la escritura, y se condenara en costas al señor Registrador.

IV

El Registrador, en su informe de defensa de la nota, argumentó lo siguiente: Que el control de la legalidad que implica la calificación registral, en consecuencia con las presunciones de exactitud derivadas de los asientos registrales, exige atender no solamente a las numerosas disposiciones legislativas que se van promulgando, sino también a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que según el artículo 1 del Código Civil completará el ordenamiento. Dada esa jurisprudencia en materia de cláusulas estatutarias de divisiones, segregaciones, agregaciones y agrupaciones de la propiedad horizontal, el Registrador ha de replantearse el problema de la redacción de dichas cláusulas, no permitiendo la inscripción de las mismas cuando se redactan sin ninguna limitación, ya que es preciso hacer la salvedad de que no se perjudiquen elementos comunes del edificio ni quede afectada la seguridad del edificio. Que la licencia de obras que se acompaña no es la concedida originalmente, sino un complemento de la misma que la modifica. Dicha licencia consigna un local y no dice comercial. Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

V

El Presidente del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra los apartados 1 y 2 de la nota de calificación (únicos que se recurren) fundándose en los argumentos del recurrente, revocando en cuanto a los dos apartados, la nota del Registrador, declarando inscribible la escritura en lo que concierne a los extremos a los que los mismos afectan, sin hacer imposición de costas.

VI

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 7 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, 8.4.º de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de abril y 31 de agosto de 1981 y 28 de abril de 1992 y 25 de octubre de 1996:

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva y constitución de Propiedad Horizontal. Entre las normas estatutarias figura la siguiente: «Los declarantes se reservan para sí y futuros titulares del local de planta baja (componente uno), la facultad de realizar en él toda suerte de divisiones, segregaciones, agregaciones o agrupaciones y demás actos similares, redistribuyendo o agrupando las cuotas que resulten y todo ello sin precisar el consentimiento de los restantes titulares del edificio, debiendo tan sólo comunicarlo a la Junta de Propietarios a los oportunos efectos». El Registrador, además de otro defecto no recurrido, suspende la inscripción por los siguientes defectos: «1) En el apartado 1.º de la letra B (el anteriormente transcrito) debe hacerse constar que lo estipulado es «sin menoscabo de la seguridad del edificio y siempre que no se perjudiquen los elementos comunes del mismo». 2) El mismo

apartado citado en el punto anterior no puede ser objeto de inscripción, toda vez que la licencia de obras únicamente ampara un local comercial». Recurrida la calificación en cuanto a los dos defectos anteriormente expuestos, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, revocando la calificación. El Registrador apela el Auto Presidencial.

2. En cuanto al primero de los defectos, no puede mantenerse. En efecto, lo que se pretende con la norma estatutaria es no hacer necesario el consentimiento unánime de la Junta de la Comunidad de Propietarios para la realización de los actos que se enumeran, sin que sea preciso añadir que tales actos no pueden ir en contra de normas imperativas, pues, como dice el auto recurrido, las prevenciones legales delimitadoras del contenido y de las posibilidades de ejercicio de un derecho real cumplen su función por sí mismas, sin que necesiten la publicidad registral.

3. Igual camino ha de seguir el segundo de los defectos imputados. La cláusula correspondiente pretende igualmente soslayar el consentimiento de la Junta para la subdivisión del local, pero, declarándose ahora un solo local, la declaración de obra nueva es concorde con la licencia, sin que la inscripción del precepto estatutario tal como se pretende determine la exigencia o no en su día de la correspondiente licencia administrativa si se produjere la subdivisión del mismo.

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

Madrid, 18 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

4354

RESOLUCIÓN de 21 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Caballero Fuñeles y doña Felicita Aira Rodríguez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González a cancelar una nota marginal de afección al pago del Impuesto de sucesiones, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Caballero Fuñeles y doña Felicita Aira Rodríguez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González a cancelar una nota marginal de afección al pago del Impuesto de sucesiones, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el 23 de junio de 1982, los esposos don José María S. P. y doña Matilde A. B., constante matrimonio y bajo el régimen de gananciales, compraron una finca a don Antonio G. G. y esposa, siendo inscrita al tomo 1.140 del Registro de la Propiedad de Betanzos, libro 126 de Sada, folio 21, finca número 11.584. Don José María S. P. falleció, en estado de casado con la señora A. B., el 10 de marzo de 1989, dejando de su matrimonio tres hijos, don José Antonio, doña Matilde y doña María S. A., habiendo otorgado testamento el 17 de octubre de 1980 por el que legaba a su esposa el usufructo universal y vitalicio de toda su herencia e instituía herederos, por iguales partes, a sus tres expresados hijos. Consta la aceptación de la herencia. Con fecha 11 de diciembre de 1996 se expidió nota simple informativa por el Registro de la Propiedad de Betanzos indicando que la referida finca se hallaba inscrita a nombre del señor S. P. y señora A. B., estando gravada con las cargas que se describen en dicha nota (cuatro anotaciones preventivas de embargo, un mandamiento de anotación preventiva de embargo y la afección durante cinco años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

El 16 de diciembre del mismo año, se otorgó escritura pública de compraventa por lo que los ahora recurrentes don Ramón Caballero Fuñeles y doña Felicita Aira Rodríguez, adquirieron la finca antes indicada, de doña Matilde A. B., doña María S. A. y don José Antonio S. A., como