

ción, el interesado o el notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria (art. 323 de la Ley Hipotecaria). Recursos e información. La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. Por otra parte, siempre que el recurso se fundamente, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del derecho autonómico catalán, debe interponerse ante la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat, y contra las resoluciones expresadas o presuntas de esta Dirección General puede recurrirse a su vez ante el órgano jurisdiccional competente, todo ello conforme a la Ley 4/2005 de 8 de abril del Parlament de Catalunya. El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en plazo de un mes cuando se interponga ante la dirección General de los Registros y del Notariado o de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. Asimismo, se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003 de 1 de agosto. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. En Roses, a 16 de junio de 2007. Fdo. el Registrador de la Propiedad, Joaquín María Larrondo Lizarraga.

III

Se recurre alegando extralimitación del registrador en la calificación por tratarse de una sentencia judicial.

La Juez informa que el fallo es coherente con el procedimiento utilizado, que fue un Juicio de Menor Cuantía y que la referencia al exceso de cabida era sólo en el caso de «si fuere necesario».

IV

El Registrador emitió el informe pertinente, con fecha 6 de agosto de 2007 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución; 2 y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1259 del Código Civil; 6-4, 7-5, 222, 227-1, 522, 540, 790,791, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 287 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 30 de mayo de 1901, 18 de agosto de 1902, 28 de noviembre de 1904, 26 de noviembre de 1917, 17 de julio de 1935, 17 de julio de 1955, 11 de febrero de 1956, 24 de agosto de 1981, 29 de abril y 15 de julio de 1988, 18 de septiembre de 1989, 19 de enero y 17 de febrero de 1993, 17 y 25 de febrero de 1994, 28 de diciembre de 1995, 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, 12 de febrero, 25 de junio, 27 y 28 de noviembre y 29 de diciembre de 1998, 12 y 25 de marzo de 1999, 22 y 30 de marzo y 29 de mayo de 2000, 2 y 4 de abril, 10, 14 y 18 de mayo, 7 de julio, 10 y 15 de septiembre, 8 y 26 de octubre de 2001, 18 de mayo de 2002, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 13 y 26 de abril y 25 de junio de 2005, y 24 de febrero, 5 de julio y 11 de noviembre de 2006.

1. Limitado el presente recurso exclusivamente a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (sin que, por tanto, puedan abordarse las relativas a defectos no expresados en dicha calificación –artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida

en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

2. En cuanto al defecto recurrido, consistente en que no se han seguido en el procedimiento las garantías necesarias –citación de colindantes y del Ministerio Fiscal– para la protección de terceros, hay que decir que a pesar de que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos.

En el presente caso, según afirma la Juez, se trata de un Juicio de Menor Cuantía en que se acordó se inscribiera el exceso de cabida «si fuere necesario». Pero es evidente que no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar, y la citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, según los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, por lo que tal citación deberá hacerse cuando se pretenda inscribir un exceso en un procedimiento distinto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de marzo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5969

RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Oviedo, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por don José Luis Sanchis Figueras, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo (titular del Registro número 1), don César García-Arango y Díaz Saavedra, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Oviedo don Luis Alfonso Tejuca Pendás, el día 7 de noviembre de 2006, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante y don Jorge V.B. formalizaron la modificación de un préstamo con garantía hipotecaria que dicha entidad había concedido al segundo por importe 95.000 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 93.895,60 euros. En dicha escritura se expresa: Que los prestatarios han obtenido la ayuda financiera prevista en Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, siendo la cuantía del préstamo convenido que ha sido aprobado a su favor, según dicha legislación, de 75.958,99 euros. Que, siendo el importe del préstamo en que consiste la citada ayuda financiera inferior al préstamo inicialmente concedido las partes acuerdan «desdoblarse el préstamo inicialmente concedido en dos tramos y adaptar las condiciones de uno de ellos a las disposiciones contenidas en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio y en el Convenio suscrito por la Caja con el Ministerio de Vivienda manteniendo respecto al resto de capital prestado que no es objeto de la correspondiente ayuda financiera las condiciones inicialmente pactadas». Que ambas partes acuerdan dividir el préstamo en dos tramos A y B sin que por dicha división deba entenderse o considerarse que el préstamo queda escindido en dos obligaciones diferentes: Tramo A, por importe de 19.041,01 euros, que no se beneficia de la citada ayuda financiera; y Tramo B, por 75.958,99 euros, beneficiado por dicha ayuda, de suerte que a este tramo se aplica un tipo de interés y otro para el resto, fijándose además respecto de dicho Tramo B los pagos a satisfacer y un plazo de amortización diferente. Que tiene la consideración de un solo préstamo y queda inalterada la garantía

hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato. Y, asimismo, se pacta –en los términos que se transcriben en la calificación ahora impugnada– que la Caja podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo en caso de falta de pago de alguna de las amortizaciones correspondientes a cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo y en tal caso los dos tramos quedarán refundidos en una única liquidación. Además, se pacta que en caso de que, mediante la correspondiente resolución administrativa, el préstamo pierda la condición de préstamo convenido y se interrumpiera la subsidiación otorgada quedará sin efecto la división del préstamo que ahora se pacta, de modo que el prestatario quedará obligado a otorgar escritura de novación del préstamo para dejar sin efecto la división del préstamo y aplicar al préstamo pendiente las condiciones previstas para el tramo A; asimismo, transcurrido determinado plazo la novación podrá ser otorgada por la Caja haciendo uso del poder especial que se confiere en la estipulación IV para tal caso.

II

El Registrador denegó la inscripción con la calificación que, a continuación, se transcribe únicamente en lo que interesa a efectos de este recurso:

«Asiento de presentación 1676 del Diario 189.

Escritura de novación otorgada en Oviedo el siete de noviembre de dos mil seis ante el notario don Luis Alfonso Tejuca Pendás, número 4.194 de su Protocolo. Calificada la escritura reseñada, deniego su inscripción, conforme a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, por los defectos y conforme a los hechos y fundamentos de Derecho que se exponen a continuación.

Hechos

Una primera copia de la escritura fue presentada el día 16 de noviembre de 2006 bajo el asiento de presentación reseñado, y retirada por su presentante para la liquidación del Impuesto fue devuelta al Registro el 11 de los corrientes.

En dicha escritura se divide el importe del préstamo en dos “tramos” y se estipula que queda “inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas del contrato”.

Aparte de ello, al señalar la cuantía de cada uno de los llamados “tramos”, no se tiene en cuenta la amortización parcial producida, por lo que la hipoteca garantiza mayor cantidad del saldo pendiente de devolución.

Fundamentos de Derecho

Primero: Es contrario al principio de especialidad registral, establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, garantizar con una sola y única hipoteca lo que se denominan “tramos” del préstamo. La división del capital en dos tramos, uno sometido a financiación cualificada y el otro no, provoca el fraccionamiento de la única obligación hasta ahora existente en dos nuevas obligaciones distintas por su cuantía, tipo de interés, subsidiación, causas de vencimiento anticipado, etc., que no pueden garantizarse con una sola y única hipoteca. Es necesario, como es el caso de la Resolución de 8 de abril de 2002, constituir dos perfectamente diferenciadas, siquiera sea por vía de novación modificativa de la única existente hasta ahora, y con especificación concreta de sus respectivas características.

El principio de accesoriedad también conduce a la misma solución y pudiera decirse que impone la división de la hipoteca, una vez que se ha dividido la obligación garantizada; lo cual no significa que las hipotecas novadas hayan de tener necesariamente distinto rango, pues el común origen de las obligaciones garantizadas permite que, de no existir terceros perjudicados, puedan tener rango simultáneo. Como afirma literalmente la citada Resolución “si la garantía constituida en su día garantizaba todo el crédito del actor, cualquiera de las partes independientes en que éste se fraccione debe seguir garantizado hipotecariamente, con la única particularidad de que ahora las respectivas coberturas reales podrán ser actuadas separadamente”. Y esta formulación basada en la división del crédito y de la hipoteca es, en la práctica, la mayoritariamente seguida por las Entidades de Crédito.

Segundo: La unificación, incluso a efectos procesales, así como la facultad de dejar sin efecto la división pactada, según las Estipulaciones I y IV, que se atribuye unilateralmente a la entidad acreedora cuando a ésta le interese y a su exclusivo arbitrio, no puede admitirse, conforme al artículo 1256 del Código Civil, por poder provocar la indefensión del deudor.

Tampoco cabe, conforme al artículo 27 de la Ley Hipotecaria que la posible infracción futura de las limitaciones establecidas en el Real Decreto 801/2005 pueda afectar al llamado tramo libre del préstamo ni perjudicar a terceros.

Tercero: En cuanto a la referencia que se hace en el Expositivo Cuarto a un criterio doctrinal contenido en un informe colegial de 6 de julio de 2004 es de observar que la misma Comisión, en informe posterior de 22 de septiembre de 2005 matiza su anterior criterio favorable y advierte que “en fecha posterior, una Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia número 6 de Valladolid de 12 de noviembre de 2004, recaída en procedimiento sobre calificación registral seguido por un Notario contra resolución desestimatoria presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en un supuesto de escritura de modificación de un préstamo en consideración a que se había conseguido posteriormente la subsidiación parcial del mismo y en la que se establecieron dos tramos, desestima la demanda y declara no haber lugar a revocar la resolución, por lo que la sentencia dictada no admite la hipoteca única en garantía de préstamo escindido en tramos sujetos a condiciones financieras distintas”.

Cuarto: En cuanto al exceso de garantía, de la escritura resulta que se pretende garantizar mayor cantidad (95.000,00 euros), que la realmente debida (93.895,60 euros, a que asciende el saldo pendiente de devolución según la Estipulación I, y que sería objeto de división en tramos), lo cual no resulta posible por los motivos siguientes:

1.º Como fundamental, el de ser la hipoteca un derecho real de garantía de carácter causal y meramente accesorio, por lo que no puede tener mayor extensión que la obligación garantizada; no puede garantizar mayor cantidad que la debida, sea al momento de constituirse o al de ampliarse. El principio está claramente expresado para otra garantía, la fianza, por el artículo 1.826 del Código Civil, que establece que “el fiador puede obligarse a menos, pero no a más que el deudor principal, tanto en la cantidad...” y que “si se hubiera obligado a más, se reducirá su obligación a los límites de la del deudor”. Sin duda, el principio de causalidad que preside nuestro Derecho contractual impone la misma limitación a toda clase de garantías, al menos en el momento de su constitución.

2.º Según el artículo 81 de la Ley Hipotecaria, que es el precepto específico aplicable, “la ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción, en la cual se hará referencia a la del derecho ampliado”. Hay que practicar una inscripción nueva, tan constitutiva como la anterior, que congruentemente con el artículo 144 de dicha Ley refleje los cambios producidos en la obligación garantizada inscrita con anterioridad, por lo que en su caso procede la constatación tabular de la disminución de la deuda primitiva, previa a su ampliación. Ello no supone verdadera cancelación en el aspecto formal, sino lo que en lenguaje mercantilista pudiera denominarse “novación del tipo acordeón” que constata la amortización parcial junto con la sucesiva ampliación en una nueva inscripción expresiva de las características de la nueva obligación a que se llega como resultado de la completa operación.

3.º Por todo lo hasta aquí expuesto no cabe duda que la asignación de la nueva responsabilidad hipotecaria ha de ajustarse estrictamente a la cantidad real pendiente de pago, y no a la meramente teórica resultante de sumar la responsabilidad total inicial con la ampliada. Así lo exige además el principio de legitimación, en su vertiente de presunción de exactitud del Registro en orden al contenido y extensión del derecho de hipoteca inscrito. En caso contrario, introduciríamos a sabiendas en el Registro una inexactitud “ab initio”, una discordancia en orden al “quantum” de lo debido, que en el momento de la constitución ó ampliación ha de coincidir necesariamente con la responsabilidad hipotecaria, sin perjuicio de que varíe con el paso del tiempo. Situación, además, que el artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pretende también corregir al establecer el procedimiento para constatar la subsistencia de los créditos garantizados y su cuantía real.

4.º Porque agrava, en contra del artículo 10 de la Ley de Defensa del Consumidor, sin causa que lo justifique, la posición del deudor, al disminuir sus posibilidades de obtener crédito mediante la falsa apariencia de una hipoteca pactada “en vacío”, por mayor cantidad de la debida.

Los defectos señalados son insubsanables sin nueva redacción del título, por lo que no cabe tomar anotación de suspensión, aunque se solicitase.

Contra la precedente Nota de Calificación negativa podrá recurrirse potestativamente ...

Oviedo, a veintiuno de diciembre de dos mil seis.–El Registrador. Fdo. César García-Arango y Díaz-Saavedra.»

III

Según afirma el recurrente, la calificación fue notificada en forma y plazo al presentante (el 29 de diciembre de 2006, según consta en el expediente).

La presentante solicitó la calificación sustitutoria el 18 de enero de 2007 en el Registro de la Propiedad número 3 de Gijón. La Registradora titular de dicho Registro, doña María Paz Camino Arias, mediante nota con fecha de 24 de enero de 2007, en la que, después de afirmar que son dos los defectos insubsanables referidos en la nota de calificación del

Registrador sustituido (el primero es que «se divide el importe del préstamo en dos tramos y se estipula que queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas del contrato»; y el otro que «al señalar la cuantía de cada a uno de los tramos, no se tienen en cuenta la amortización parcial del préstamo, por lo que la hipoteca garantiza mayor cantidad que el saldo pendiente de devolución»), expresa que confirma únicamente el primero de los defectos contenidos en la calificación del Registrador sustituido, mientras que entiende que no cabe la confirmación del segundo defecto y detalla los fundamentos de derecho en que se basa para ello.

Mediante escrito de 1 de marzo de 2007, que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 1 de Oviedo al día siguiente, don José Luis Sanchis Figueras, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, interpuso recurso contra la calificación del Registrador Sr. Trigo Portela, con base en los siguientes argumentos:

A) En cuanto al fundamento de derecho primero:

1.º El principio de determinación o especialidad registral tiene perfiles imprecisos al no estar definido legal ni reglamentariamente como tal principio concreto, sino que es una creación de la doctrina en base a la abstracción del contenido de la legislación hipotecaria o registral en general, a partir de cuya abstracción ha tenido algunas aplicaciones jurisprudenciales concretas, ninguna de las cuales regula la novación modificativa del préstamo hipotecario que se formaliza en la escritura discutida.

La mayoría de la doctrina entiende que el principio de especialidad nace, en nuestro ordenamiento jurídico en el siglo XIX, como una reacción frente a las hipotecas generales, con la intención de suprimir la tradicional vinculación de todos los bienes del deudor a la seguridad de la hipoteca.

El precepto citado en la nota de calificación –el artículo 12 de la Ley Hipotecaria– no contiene ninguna norma o limitación que prohíba formalizar la novación modificativa operada, dividiendo en dos tramos (A y B) el préstamo concedido, sino que exige únicamente que las inscripciones de hipoteca expresen el importe de la obligación asegurada y el de los intereses, si se hubieran estipulado.

Cabe citar la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2005 (que parcialmente se transcribe), de la que resulta que la finalidad perseguida por el criterio del Centro Directivo, como manifestación del principio de especialidad o determinación registral (abogando por su aplicación flexible a fin de facilitar el crédito) radica en que la escritura de constitución hipotecaria se establezca una cifra máxima de responsabilidad a que queda afecta la finca sobre la que recae, para evitar la denominada «hipoteca flotante» y que terceros adquirentes posteriores desconozcan el «quantum» del gravamen recayente sobre la finca.

En la hipoteca ya constituida e inscrita se determinó expresamente la cifra de responsabilidad hipotecaria a que quedó afecta la finca y en la novación formalizada en la escritura se pacta expresamente que queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día. Por ello, la protección a dispensar a los terceros e interesados pueda perfectamente cumplimentada.

Igualmente queda identificada la única obligación asegurada, por cuanto que en la estipulación I (relativa a la división del importe del préstamo en dos tramos a efectos financieros), se especifica claramente el capital asignado a cada uno los tramos en que se divide el préstamo, expresándose que el TRAMO A seguirá rigiéndose por las estipulaciones pactadas con ocasión del préstamo inicialmente concedido en virtud de la escritura de fecha 28 de marzo de 2006, quedando inalteradas y vigentes, indicándose posteriormente en la estipulación II (relativa a las condiciones aplicables al tramo B del préstamo), tanto la duración concreta del TRAMO B como los intereses que, diariamente, devengará el capital de dicho TRAMO.

Asimismo, según la Resolución de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2001 «... como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, y 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001), debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de tal principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía...».

Por la novación efectuada únicamente se modifica, en esencia, y por imperativo legal, el tipo de interés aplicable a uno de los Tramos (el B) del capital prestado, siendo aplicable el correspondiente tipo legal aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros y el plazo de devolución de dicho Tramo (25 años), aspectos que no influyen en el juego de la garantía, puesto que dicha modificación en nada altera la responsabilidad hipotecaria máxima fijada.

En consecuencia, no cabe «prohibir», al amparo del principio de especialidad, el legítimo pacto entre las partes, en virtud del cual se acuerda someter la única obligación de devolver un capital previamente prestado a condiciones financieras distintas (que son, si se quiere, com-

plejas) siempre que se señale, o quede inalterado (como es el caso) el límite al que puede ascender la cobertura hipotecaria de la finca gravada en garantía.

No puede darse, por tanto, a dicho principio un sentido tan amplio (basándose en argumentos meramente literales derivados de la mención de los artículos 1876 del Código Civil y 104 y 155.2 de la Ley Hipotecaria) que impida a las partes dar forma o modificar el régimen aplicable a la obligación por las mismas ya contraída, limitando así el principio de autonomía de la voluntad, contemplado en el artículo 1255 del Código Civil y que impera en nuestro ordenamiento jurídico. La aplicación del citado principio no puede implicar que ante cualquier modificación que se pacte en las condiciones del préstamo garantizado ya concedido, estén obligadas las partes a alterar las especificaciones de la hipoteca.

La división del capital en dos tramos no provoca, en contra de lo que argumenta el Sr. Registrador, el fraccionamiento de la única obligación garantizada en dos nuevas obligaciones distintas. La obligación garantizada, esto es, la obligación de devolver el capital ya prestado en virtud de la escritura de préstamo hipotecario originario es única por su fuente, causa y fin. Nace del contrato de préstamo con garantía hipotecaria inicialmente facilitado, perfeccionado por la entrega del capital a los prestatarios, y fundado en una única causa tan clara y concreta como es la financiación de la adquisición de una única vivienda. Tras quedar formalizada la novación modificativa del préstamo, siguen siendo los mismos el deudor y acreedor del préstamo, la misma finca hipotecada sigue respondiendo del mismo capital prestado y de los intereses pactados inicialmente y la cuenta de cargo de las amortizaciones también es la misma.

La ayuda financiera pública que obtienen los clientes, mediante resolución administrativa dictada con posterioridad a la compra de la vivienda y a la formalización del préstamo hipotecario, no es más que un elemento accidental que obliga, cuando es parcial y no alcanza la totalidad del crédito, a establecer un régimen parcial de cierta complejidad, y que en definitiva, implica simplemente novar las condiciones financieras aplicables a un tramo del préstamo hipotecario (en la cuantía que determine la resolución administrativa) en cuanto al tipo de interés y plazo, contemplando, en su caso, la subsidiación de una parte del importe de la cuota del préstamo, si es que la resolución administrativa aprueba dicha ayuda financiera.

Como estableció la propia Comisión Nacional de Criterios de Calificación del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su informe de 6 de julio de 2004: «... El hecho de que, el deudor quede sujeto en cuanto a la devolución del préstamo a plazos y tipos de interés distintos para cada uno de los tramos establecidos no supone una división del préstamo, sino una forma si se quiere más compleja de cumplir una misma y sola obligación de devolver, respecto de la que dentro de la autonomía de la voluntad (Art. 1255 CC), la determinación de distintos plazos de cumplimiento y de distintos tipos de interés encajan sin chirriar en la normativa del propio Código (Art. 1125 y ss. sobre obligaciones a plazo y 1755 sobre interés del simple préstamo).

Forma de devolución que obviamente se puede establecer ab initio y sin necesidad de resultar obligada por el reconocimiento del derecho a la ayuda pública en cuanto a parte del préstamo inicial.

En cuanto al plazo de vencimiento del préstamo, no se ve dificultad alguna en mantener la unidad del préstamo no obstante el mismo deba ser devuelto en fechas diferentes en función de los distintos tramos, es decir, no obstante los plazos de vencimiento sean distintos e incluso tales plazos sean susceptibles de prórroga motivada o no por una previsión legal. Al respecto debe observarse que en realidad en todo préstamo de amortización periódica, cada uno de los plazos de las distintas cuotas es un plazo de vencimiento que conlleva la posibilidad de su reclamación judicial separada».

En Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 1998, el Centro Directivo, resolviendo sobre la posibilidad de constituir una única hipoteca mobiliaria en garantía de varios débitos, resultantes del reconocimiento de deuda que se hizo en la misma escritura por el deudor, siendo varios los acreedores, concluye que «tratándose de una obligación única por su fuente, causa y fin, en la que la concurrencia de dos o más acreedores prevista en el artículo 1237 del Código Civil, pueda dar lugar por razón de la mancomunidad simple y divisibilidad de la prestación a que hayan de reputarse como distintos los créditos de cada uno de ellos (artículo 1238 del mismo Código), comportándose como tales en su posterior desenvolvimiento, no se han opuesto reparos a la garantía hipotecaria única desde las ya antiguas Resoluciones de 9 de febrero de 1898, 16 de julio de 1902 ó 28 de marzo de 1903, aunque exigiendo siempre la necesidad de una precisa e inequívoca determinación del contenido y extensión del derecho a inscribir».

2.º Tampoco puede alegarse como argumento para denegar la inscripción de la escritura discutida la Resolución de esta Dirección General de 8 de abril de 2002. En la misma se plantea este Centro Directivo si es inscribible la modificación de un crédito hipotecario por la que el primitivo crédito e hipoteca se divide en dos, pasando la finca hipotecada a estar gravada con una primera y otra segunda hipoteca en garantía del principal, intereses y costas que corresponden por cada uno de los res-

pectivos créditos, entendiéndose que no existe «obstáculo alguno al acuerdo suscrito entre deudor hipotecante y acreedor hipotecario, cuando no hay gravámenes posteriores sobre el bien afecto, para que convengan el fraccionamiento del crédito y de la propia garantía, de modo que quepa la exigibilidad separada de cada una de las partes resultantes, tanto si se ejercita la mera acción personal, como si se pretende ejercitar la respectiva acción hipotecaria, sin necesidad de cancelar parcialmente la hipoteca preexistente por el exceso entre la primitiva responsabilidad garantizada y una de las fracciones resultantes, y constituir nueva hipoteca en favor de la otra; si la garantía constituida en su día garantizaba todo el crédito del actor, cualquiera de las partes independientes en que éste se fraccione debe seguir garantizando hipotecariamente, con la única particularidad de que ahora las respectivas coberturas reales podrán ser actuadas separadamente.»

Que el Centro Directivo no ponga obstáculos al acuerdo suscrito entre deudor hipotecante y acreedor hipotecario en virtud del cual el primitivo crédito e hipoteca se divide en dos, pasando la finca hipotecada a estar gravada con una primera y otra segunda hipoteca en garantía del principal, intereses y costas que corresponden por cada uno de los respectivos créditos, no implica que dicha solución sea la única posible para adaptar las condiciones financieras de un préstamo hipotecario inicialmente concedido a las previstas y reguladas en el ahora vigente Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Que (como dice textualmente el Registrador de la Propiedad en la nota de calificación) la formulación basada en la división del crédito y la hipoteca sea, en la práctica, la mayoritariamente seguida por las Entidades de Crédito, no impone que deba ser la única a seguir por las mismas, si ésta es la voluntad de los clientes que contratan con la Entidad. De hecho el propio Centro Directivo ha tenido oportunidad de estudiar las escrituras de novación modificativa de préstamo hipotecario, consistentes en la división en tramos del capital ya prestado, sin que se mostrara contrario a su admisión, siendo fundamentalmente significativas las Resoluciones de 14 de septiembre de 2001, de 30 de octubre de 2001 y de 6 de junio de 2006.

B) En cuanto al fundamento de derecho segundo:

1.º La unificación de los tramos del préstamo y la facultad de dejar sin efecto la división pactada, no dependen, como aduce el Registrador, del arbitrio de la Caja, ni vulnera lo preceptuado en el artículo 1256 del Código Civil.

a) Con respecto a la cláusula contenida en la estipulación I porque no obstante la consideración de un solo préstamo y en atención a su distinto tratamiento financiero por tramos, se hace necesario para la Caja llevar, a efectos meramente administrativos y operativos, una identificación interna separada de cada uno de los tramos, emitiéndose por cada uno de dichos tramos recibos e información diferenciada. Si el prestatario ha obtenido resolución favorable por la que se aprueba la subsidiación de su préstamo, las cantidades subsidiadas, durante el período que dure la subsidiación, deben ser deducidas en cada uno de los recibos correspondientes al TRAMO B del préstamo que sean emitidos durante el período de vigencia de la subsidiación figurando diferenciadas las cantidades que corresponde abonar al Ministerio de Vivienda por cuenta del prestatario, por razón de la subsidiación y aquellas otras que, en consecuencia, deba abonar el prestatario.

Y ello con el exclusivo fin de remitir a los clientes la información concreta de la liquidación del préstamo concedido, especificando el porcentaje de subsidiación de la cuota y los tipos de interés aplicables.

Ahora bien, si el prestatario deja de cumplir su obligación, esto es, para el caso de que se declare vencido anticipadamente el préstamo por impago de cualquiera de las cuotas de uno u otro tramo, los dos tramos en que éste se divide deben quedar refundidos en una única liquidación a efectos de su posterior tratamiento y reclamación.

b) Con respecto al poder conferido por los clientes a la Caja para poder otorgar en su nombre y representación escritura de novación del préstamo por la que, se deje sin efecto la división en tramos formalizada, contenido en la estipulación IV (Apoderamiento), se justifica porque la pérdida de la condición de convenido del préstamo y la interrupción de la subsidiación otorgada a los beneficiarios no depende, tampoco del arbitrio o decisión unilateral de la Entidad acreedora, sino que las mismas son la consecuencia del incumplimiento, por parte de los clientes de las condiciones establecidas y requisitos exigidos por el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio (por ejemplo, por transmisión de la vivienda durante la vigencia de la prohibición de disponer).

Es la propia Administración la que, en virtud de la correspondiente resolución administrativa, determina la pérdida de la condición de préstamo convenido, interrumpe la subsidiación otorgada y, en su caso, reclama del beneficiario el reintegro de las ayudas estatales financieras concedidas, con los intereses de demora desde su percepción (artículo 14 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio). Y en tales supuestos, la Caja no puede ya aplicar a ningún tramo del capital prestado el tipo de interés tasado, ni facilitar la subsidiación de la cuota correspondiente. En consecuencia, deja de tener sentido la división formalizada, y resulta necesario

modificar el préstamo hipotecario acordando que al préstamo pendiente de devolución en el momento de pérdida de su condición de convenido, les sean aplicables las condiciones originariamente pactadas.

C) En cuanto al fundamento de derecho tercero, relativo al informe de 6 de julio de 2004, de la Comisión Nacional de Criterios de Calificación del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, antes referido, en el informe posterior de fecha 22 de septiembre de 2005, dicha Comisión Nacional, sin perjuicio de «advertir» de la indicada Sentencia, viene a ratificar su anterior criterio.

IV

Mediante escrito con fecha de 27 de marzo de 2007, el Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 30 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 12, 18, 19 bis, 104, 154 y 155 de la Ley Hipotecaria; 1255, 1125 a 1128 y 1755 1861 1876 del Código Civil; y las Resoluciones de 14 de septiembre de 2001, de 30 de octubre de 2001, 8 y 30 de abril de 2002, 1, 6 y 13 de junio y 26 de septiembre de 2006, entre otras.

1. En el presente caso, el título objeto de la calificación impugnada es una escritura de modificación de un préstamo hipotecario de 95.000 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 93.895,60 euros. En dicha escritura se expresa que, al haber obtenido el prestatario la ayuda financiera prevista en Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, conviene con la entidad prestamista modificar las condiciones del préstamo, de suerte que siendo el importe del préstamo en que consiste la citada ayuda financiera (75.958,99 euros) inferior al préstamo inicialmente concedido, las partes acuerdan «desdoblarse el préstamo inicialmente concedido en dos tramos y adaptar las condiciones de uno de ellos a las disposiciones contenidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio y en el Convenio suscrito por la Caja con el Ministerio de Vivienda manteniendo respecto al resto de capital prestado que no es objeto de la correspondiente ayuda financiera las condiciones inicialmente pactadas». A tal efecto, se fijan los pagos que habrán de satisfacer por el tramo correspondiente a dicha ayuda, al que se aplica un tipo de interés y un plazo de amortización diferentes al pactado para el otro tramo, «sin que por dicha división deba entenderse o considerarse que el préstamo queda escindido en dos obligaciones diferentes», sino que tiene «...la consideración de un solo préstamo...» y «...queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato». Y, asimismo, se pacta que la entidad prestamista podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo en caso de falta de pago de alguna de las amortizaciones correspondientes a cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo y en tal caso los dos tramos quedarán refundidos en una única liquidación, añadiéndose determinados pactos que se reseñan en el apartado I de los «Hechos» de esta resolución.

El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción porque, a su juicio, la novación que se formaliza mediante la escritura calificada es contraria a los principios registrales de especialidad y accesoriadad, toda vez que –a su juicio– la división del capital del préstamo en dos tramos provoca el fraccionamiento de la única obligación preexistente en dos nuevas obligaciones distintas por su cuantía, tipo de interés, subsidiación, causas de vencimiento anticipado, etc., que no pueden garantizarse con una sola y única hipoteca, por lo que considera necesario constituir dos perfectamente diferenciadas, siquiera sea por vía de novación modificativa de la única existente hasta ahora, y con especificación concreta de sus respectivas características.

2. Como cuestión previa, cabe recordar que en el presente expediente únicamente puede decidirse sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, se ha emitido la calificación sustitutoria regulada en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, de modo que la Registradora sustituta ha entendido que, en esencia, son dos los defectos que opone el Registrador sustituido y revoca la calificación de éste en cuanto a uno de tales defectos mientras que la confirma respecto del otro.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, la calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4.^a y 5.^a, de Ley Hipotecaria). Pero si, como ocurre en el presente caso, el Registrador sustituto confirma únicamente alguno de los defectos expresados en la calificación inicial, el recurso debe ceñirse exclusivamente a ese defecto confirmado, sin que puede decidirse sobre los defectos que hayan sido revocados por el Registrador sustituto en su nota de calificación.

3. Hecha la aclaración sobre los extremos de la calificación impugnada que únicamente pueden ser abordados en este recurso, aquélla no puede ser confirmada.

Ya antes de la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, esta Dirección General entendió en sus Resoluciones de 1 de junio y 26 de septiembre de 2006 que «La máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales, como el artículo 1861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, y atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico.

Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como –con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito– se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad.

Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido –artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria–, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991).

Este criterio que admite la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse a fortiori a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo préstamo, con una única causa, sin que a ello se oponga el hecho de que, con base en el principio de autonomía de la voluntad, se acuerden distintos tramos o fracciones con distintas condiciones de plazo de vencimiento o de tipo de interés (cfr. artículos 1255, 1125 a 1128 y 1755 del Código Civil).

4. Por último, respecto del posible incumplimiento de las limitaciones impuestas al poder de disposición por el mencionado Real Decreto 801/2005 (que, por otra parte, no se constituye en causa pactada de vencimiento anticipado del préstamo), extremo éste al que se refiere el Registrador sustituido, debe concluirse que, debiéndose analizar e interpretar el contenido de la escritura en su conjunto y en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículos 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil), resulta claro, tanto de la propia letra de la estipulación cuestionada –incluida bajo el epígrafe referido a las «Condiciones aplicables al Tramo B del préstamo»– como de los demás criterios interpretativos referidos, que no se pacta que dichas limitaciones sean aplicables a la parte del préstamo que no es objeto de la referida ayuda financiera.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado revocar la calificación del Registrador, debiendo añadirse que la presente Resolución es definitiva y, por tanto, pone fin a la vía administrativa, siendo inmediatamente ejecutiva, por lo que deberá practicarse la inscripción en los plazos reglamentarios, sin que sea óbice la interposición de recurso alguno.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de marzo de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5970

RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de Alicante, a la inscripción de una escritura de división en tramos de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por Don José Luis Sanchis Figueras, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante (titular del Registro número 3), Don Fernando Trigo Portela, a la inscripción de una escritura de «división en tramos» de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante don Francisco Benítez Ortiz, el día 9 de marzo de 2007, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante y don Oleksandr y doña Olena K..., formalizaron la modificación de un préstamo con garantía hipotecaria que dicha entidad había concedido a los segundos por importe 100.000 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 96.962,81 euros. En dicha escritura se expresa: Que los prestatarios han obtenido la ayuda financiera prevista en Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, siendo la cuantía del préstamo convenido que ha sido aprobado a su favor, según dicha legislación, de 69.600 euros. Que, siendo el importe del préstamo en que consiste la citada ayuda financiera inferior al préstamo inicialmente concedido las partes acuerdan «desdoblarse el préstamo inicialmente concedido en dos tramos y adaptar las condiciones de uno de ellos a las disposiciones contenidas en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio y en el Convenio suscrito por la Caja con el Ministerio de Vivienda manteniendo respecto al resto de capital prestado que no es objeto de la correspondiente ayuda financiera las condiciones inicialmente pactadas». Que ambas partes acuerdan dividir el préstamo en dos tramos A y B sin que por dicha división deba entenderse o considerarse que el préstamo queda escindido en dos obligaciones diferentes: Tramo A, por importe de 27362,81 euros, que no se beneficia de la citada ayuda financiera; y Tramo B, por 69600 euros, beneficiado por dicha ayuda, de suerte que a este tramo se aplica un tipo de interés y otro para el resto, fijándose además respecto de dicho Tramo B los pagos a satisfacer y un plazo de amortización diferente. Que tiene la consideración de un solo préstamo y queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato. Y, asimismo, se pacta –en los términos que se transcriben en la calificación ahora impugnada– que la Caja podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo en caso de falta de pago de alguna de las amortizaciones correspondientes a cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo.

II

El Registrador denegó la inscripción con la calificación que, a continuación, se transcribe únicamente en lo que interesa a efectos de este recurso:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Pastor Sevilla, Inmaculada, el día 21 de marzo de 2007, bajo el asiento número 959, del tomo 100 del Libro Diario y número de entrada 3032, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Francisco Benítez Ortiz, con el número 804/07 de su protocolo, de fecha 9 de marzo de 2007, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos

Mediante escritura autorizada el día 20 de junio de 2005, por el Notario de Alicante don Francisco Benítez Ortiz, con el número de protocolo 2478, don Oleksandr y doña Olena K..., procedieron a constituir hipoteca sobre la finca que en el mismo se describe, a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, –Bancaja–, en garantía de un préstamo que le había sido concedido por dicha Caja por importe de 100.000 euros.

Ahora tras manifestar que el capital pendiente de pago asciende a 96.962,81 euros, se procede a modificar el préstamo inicial, dividiéndolo en dos tramos, uno por la cantidad de 27.362,81 euros, –Tramo A–, igual a la parte del mismo que no es objeto de financiación cualificada, que seguirá rigiéndose por las mismas condiciones establecidas en la escri-