

Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, ha de decidir también si se halla sujeta o no a impuestos. La valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde en cuanto tal la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; sin embargo, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable. Entender el precepto debatido de otro modo, esto es, afirmar que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, no puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, supondrá una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral, toda vez que habría de suspenderse el despacho de cualquier documento principal o complementario, en tanto no apareciese debidamente justificado el pago, la exención, prescripción o no sujeción respecto de todos y cada uno de los Impuestos existentes en el sistema tributario vigente.

En el supuesto de hecho que ha motivado este recurso, hay base más que suficiente para estimar aplicable a la carta de pago solicitud de cancelación de hipoteca documentadas en la escritura la exención prevista en el artículo 45.IB) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y entra dentro de las facultades calificadoras generales de la Registradora el apreciarla de oficio. Este es el criterio tradicionalmente sostenido, pues también esta Dirección General consideró apreciable de oficio la no sujeción (sin necesidad de aportar nota fiscal) respecto de las anotaciones de embargo en causa criminal u otras en las que la no sujeción fuera claramente apreciable. Lo contrario sería –como se ha dicho– entorpecer injustificadamente la necesaria agilidad en la contratación inmobiliaria y mercantil, y supondría reducir la función registral calificadora a una actuación puramente mecánica.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora.

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

## 8438

*RESOLUCIÓN de 24 de abril 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 Sánchez 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 Manuel Tuero Tuero, el día 18 de enero de 2007, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante y don Jesús Antonio L.C. y doña Elsa C.R. formalizaron la modificación de un préstamo con garantía hipotecaria que dicha entidad había concedido a los segundos por importe de 134.490 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 134.104,43 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 88.154,32 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 46.335,68 euros, que no se beneficia de la citada ayuda financiera; y Tramo B, por 88.154,32 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 una única liquidación 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:

«Asiento de presentación 587 del Diario 191.

... 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 febrero de 2007, bajo el reseñado asiento de presentación, y retirada por su presentante para la liquidación del Impuesto fue devuelta al Registro el 9 de marzo actual.

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 calificada 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 accesividad 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 hipoteca 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 1.256 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, (134.490,00 euros), que la realmente debida (134.104,43 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 art. 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.

En contra de ello no cabe alegar el principio de indivisibilidad de la hipoteca consagrado en el artículo 122 de la Ley Hipotecaria, pues como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1994, tal indivisibilidad «no puede entrañar de modo alguno la imposibilidad de que el “quantum” del crédito hipotecario haya podido ser reducido mediante los pagos parciales del mismo que haya venido haciendo el deudor», en cuyo supuesto la ejecución hipotecaria sólo podrá hacerse por el crédito que aún se adeude, sin admitirse pluspetición (artículos 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 240 del Reglamento Hipotecario). Y ello sin que sea necesaria una cancelación parcial expresa, pues como señala Roca Sastre «la extinción de la hipoteca produce efectos inter partes aunque no figure cancelada su inscripción», toda vez que, por su carácter accesorio «la extinción, (total o parcial), de la obligación asegurada implica inexorablemente la extinción, (total o parcial), de la hipoteca», para concluir, siguiendo a Wieland que “no es que la extinción de la obligación atribuya tan sólo una acción personal para compeler al acreedor a que consienta la extinción de la hipoteca; este consentimiento será necesario para conseguir la cancelación de su inscripción, pero no para extinguir la hipoteca, pues en la realidad jurídica, o sea sustancialmente, ésta desaparece con el crédito”.

Y en cuanto a los efectos de la ampliación respecto de terceros, señala Morell, siguiendo a Escosura, que conforme al artículo 81 de la Ley Hipotecaria, “la inscripción primitiva del derecho (de hipoteca) queda viva, no obstante hacerse una nueva al ser ampliado. Así resulta de que en ésta ha de hacerse referencia de la del derecho que se amplía, porque siendo tan importante la fecha de la inscripción, si al ampliarse un derecho se hiciera una inscripción de modo que quedase caducada la primitiva, podría sufrir perjuicio el acreedor; mientras que cumpliéndose el artículo 81 de la L.H., no hay perjuicio ni para el acreedor ni para un tercero. Si éste inscribió o anotó algún derecho después de inscrito el de aquél, y antes de hacerse constar la ampliación, este nuevo asiento no le perjudicaría, pero sí el

primero”. Tampoco según los autores citados se perjudican “los terceros posteriores a la ampliación, a favor de los cuales juega la limitación de la responsabilidad a la cantidad realmente debida en el momento de la ampliación”.

Así lo corroboran también las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 17 de enero y 8 de junio de 2002, en las que tras reconocer que la ampliación no puede perjudicar a los titulares de cargas intermedias, en su idéntico Fundamento de Derecho 5 afirman que conviene «que se determine con precisión cuáles sean esas nuevas responsabilidades objeto de garantía (artículo 12 de la Ley Hipotecaria) y que los efectos de tal inscripción son los que legalmente se derivan 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.

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. O lo que es peor, que en caso de cesión del crédito a tercero de buena fe —supuesto contemplado en la Sentencia del Tribunal Supremo anteriormente citada—, se viere obligado a responder de la totalidad nominal de la hipoteca, tan artificialmente sobrevalorada.

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 veintisiete de marzo de dos mil siete.—El Registrador. Fdo. César García-Arango y Díaz-Saavedra.»

### III

Según afirma el recurrente, la calificación fue notificada en forma y plazo al presentante.

La presentante solicitó la calificación sustitutoria el 12 de abril de 2007 en el Registro de la Propiedad número 1 de Gijón. El Registrador titular de dicho Registro, don Emilio García-Pumarino Ramos, mediante nota con fecha de 2 de mayo 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 el relativo la división del importe del préstamo en dos tramos sin alterar la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones derivadas del contrato; y el otro es el relativo a que en la escritura de novación de la hipoteca se produce un exceso de garantía), 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 25 de mayo de 2007, que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 1 de Oviedo el día 31 del mismo mes, don José Luis Sánchez Figueras, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, interpuso recurso contra la calificación del Registrador Sr. García-Arango y Díaz Saavedra, 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.

Estos requisitos los reúne la escritura calificada, 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 13 de septiembre 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.

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.

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, complejas) 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 1.876 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 1.255 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. 1.255 CC), la determinación de distintos plazos de cumplimiento y de distintos tipos de interés encajan sin chirriar en la normativa del propio Código (art. 1.125 y ss. sobre obligaciones a plazo y 1.755 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 1.237 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 1.238 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 febrero 1898, 16 julio 1902 ó 28 marzo 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 divida 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, entendiendo 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 conengan 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 divida 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 1.256 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 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 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 12 de junio de 2007, el Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 14 del mismo mes).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 12, 18, 19 bis, 104, 154 y 155 de la Ley Hipotecaria; 1.255, 1.125 a 1.128 y 1.755 1.861 1.876 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 y 17 y 18 de marzo de 2008, entre otras.

1. En el presente caso, el título objeto de la calificación impugnada es una escritura de modificación de un préstamo hipotecario de 134.490 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de

la novación la cantidad de 134.104,43 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, entre otras razones y a su juicio, la novación que se formaliza mediante la escritura calificada es contraria a los principios registrales de especialidad y accesibilidad, 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 el Registrador sustituto ha entendido que, en esencia, son dos los defectos que opone el Registrador sustituto 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 sustituto, 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 sólo uno de los defectos expresados en la calificación inicial, el recurso debe ceñirse exclusivamente a ese defecto confirmado, sin que pueda 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 1.876 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 1.861 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 accesoria 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 1.255, 1.125 a 1.128 y 1.755 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes Fundamentos de Derecho.

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, 24 de abril de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 8439

*RESOLUCIÓN de 25 de abril 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 de Alicante número 3 a inscribir una escritura de «división en tramos» de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Sánchez 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 inscribir una escritura de «división en tramos» de préstamo hipotecario.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante don Delfín Martínez Pérez, el día 2 de mayo de 2007, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante y doña María José M.M., así como los avalistas doña Juliana M.V. y don Miguel M.F., formalizaron la modificación de un préstamo con garantía hipotecaria que dicha entidad había concedido a los segundos por importe 135.000 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 133.955,35 euros. En dicha escritura se expresa: Que la prestataria ha 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 «desdolar 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 condicio-

nes 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 77.545,35 euros, que no se beneficia de la citada ayuda financiera; y Tramo B, por 56.410 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 02/05/07, bajo el asiento número 782, del tomo 101 del Libro Diario y número de entrada 4434, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Delfín Martínez Pérez, con el número 1261/07 de su protocolo, de fecha 02/05/07, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Mediante escritura autorizada el día 7 de agosto de 2006, por el Notario de Alicante don Francisco Benítez Ortiz, con el número de protocolo 3115, doña María José M... M... procedió 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 135.000 euros.

Ahora tras manifestar que el capital pendiente de pago asciende 133.955,35 euros, se procede a modificar el préstamo inicial, dividiéndolo en dos tramos, uno por la cantidad de 77.545,35 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 escritura de fecha 7 de agosto de 2006, salvo las modificaciones que en el mismo se consignan en el precedente documento, y el otro por importe de 56.410 euros, importe objeto de la financiación cualificada que se reseña en el precedente documento, que se registrará a partir del día 2 de mayo de 2007, por las condiciones que se establecen el precedente documento, y en lo no previsto en ellas, y siempre que no se opongan o contradigan, por lo establecido en la escritura inicial de constitución de hipoteca.

Se establece que el plazo de duración del préstamo, es decir, en el tramo B, será de 25 años, a partir de la fecha de formalización de la presente escritura. Por lo tanto, vencerá el día 2 de mayo de 2032. Y posteriormente se dice en relación con la amortización de la parte que no es objeto de financiación cualificada, tramo A, se registrará por la escritura de constitución de hipoteca, siendo su primera cuota 5 de septiembre de 2006, y la última el 5 de septiembre de 2041, fecha de vencimiento del préstamo.

Se establece que la Caja podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo y exigir el inmediato pago de cuanto se le adeude por capital e intereses, incluso de demora, perdiendo consecuentemente la parte prestataria el beneficio del plazo convenido para la devolución de cada uno de los tramos del préstamo, en caso de que la parte deudora no abone a su vencimiento, en todo o en parte alguna de las amortizaciones de capital e intereses, correspondiente a uno cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo.

#### Fundamentos de Derecho:

En el derecho hipotecario español rige el principio de especialidad o determinación, relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A éste solo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de este modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial.

La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al acto jurídico y al derecho real que ha de quedar perfectamente delimitado en cuanto a su contenido, duración y titularidad.

Los principios de especialidad y accesoria que rigen en materia de hipotecas imposibilitan que la hipoteca garantice más de una obligación.