

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1286** *Resolución de 11 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Golf Viladecans S.A., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 1, de Cerdanyola del Vallés, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de hipoteca unilateral.*

En el recurso interpuesto por don Miró Ayats Vergés, en nombre y representación de la entidad mercantil «Golf Viladecans S.A.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 1, don José Luis Hernández Alonso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de hipoteca unilateral, en cuanto a la rectificación de la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora.

Hechos

I

Con fecha 15 de noviembre de 2007 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 1, con el asiento de presentación número 622 del Libro Diario 61, instancia privada de fecha 15 de noviembre de 2007 por doña Susana Martínez Corvera, junto con escritura de Subsanción número de protocolo 2.828/2007, del Notario de Barcelona, doña María Isabel Gabarro Miquel y junto con aceptación de garantía por parte del Estado, Agencia Tributaria, Delegación Especial de Cataluña, de fecha 24 de octubre de 2007, el cual fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo calificación del documento se ha acordado inscribir en parte la inscripción/anotación solicitada –sic–, habiéndose convertido en inscripción la novación de hipoteca de la que se tomó anotación de suspensión, a los tomos 1.443 y 1.140, libros 928 y 625 de esta villa, folios 211 y 38, fincas 2.853 y 3.106, Inscripciones 22 y 18. Y que previo calificación del documento se ha acordado suspender, la inscripción/anotación solicitada, por los defectos subsanables, que se recogen en los siguientes Hechos: Primero. Se constituyó una hipoteca unilateral sobre dos fincas, constando su aceptación a favor del Estado en cada una de las fincas. Segundo. Se modificó dicha hipoteca para la extensión a la vía contencioso administrativa de la misma, tomándose anotación de suspensión por defecto subsanable, ya que al estar aceptadas las hipotecas unilaterales, su modificación exigía consentimiento tanto del deudor como del acreedor. Se ha presentado con la escritura de subsanción, oficio de la Agencia Tributaria aceptando la modificación. Por ello puede entenderse subsancado el defecto notificado y que motivó la anotación de suspensión. No obstante en la escritura de subsanción y en el oficio de la Agencia Tributaria se rectifica el importe respecto de los intereses de demora que actualmente constan en el Registro con las siguientes cantidades: Para la finca 2.853: 86.283,74 euros de intereses de demora. Para la finca 3.106: 74.787,51 euros de intereses de demora. En la escritura de subsanción y en el oficio se señalan como nuevos intereses de demora garantizados la cantidad de 582.449,15 euros sin hacerse distribución entre las dos fincas hipotecadas. Consta inscrita después de la hipoteca que ahora se nova una nueva hipoteca a favor de la Agencia Tributaria que ha producido la inscripción 20 de la finca 2.853 y la inscripción 17 de la finca 3.106. Fundamentos de Derecho. Se procede a suspender la inscripción en cuanto a la novación por incremento de la responsabilidad de la fincas en relación a los intereses de demora por los siguientes defectos subsanables. Primero: En la escritura de subsanción y en el oficio de la Agencia Tributaria se indican como nuevas cantidades de que responden las fincas 2.853 y 3.106, 1.239.000,72 euros de capital y 582.449,15 euros de intereses de demora. La responsabilidad inicial era de 1.239.000,72 euros de capital y 161.071,21 euros de

intereses de demora, constando inicialmente distribuido entre las dos fincas. El incremento de responsabilidad de intereses de demora no figura distribuido entre las dos fincas hipotecadas, por ello y siendo preceptivo la distribución de responsabilidad entre las dos fincas hipotecadas, de conformidad con el artículo 119 de la Ley Hipotecaria y 216 del Reglamento Hipotecario procede suspender la inscripción solicitada respecto al incremento de responsabilidad por los intereses de demora por el defecto subsanable indicado. Este defecto es calificado de subsanable. Segundo. Se cambia la responsabilidad de las fincas incrementando la responsabilidad por intereses de demora por vía de subsanación de una hipoteca calificada con defectos y practicada anotación de suspensión por defectos subsanables y que afecta a las dos fincas, sobre las que hay inscripción de hipoteca posterior y asiento de rectificación. El incremento de responsabilidad de las fincas en relación a una hipoteca no puede afectar a la hipoteca posterior sin que preste consentimiento el titular de la misma. Ello por suponer un cambio de responsabilidad de las fincas que afectaría a terceros protegidos por la inscripción registral. Tratándose la hipoteca posterior de una hipoteca también a favor del Estado, bastaría que la parte acreedora –Agencia Tributaria– manifestara como acreedor hipotecario de ambas hipotecas, que se mantenga el rango hipotecario después de modificar la responsabilidad por intereses de demora de la primera hipoteca. Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 433 del Reglamento Hipotecario y 241 del Reglamento Hipotecario, practicándose una permuta de rango entre la hipoteca inscrita y la novación por ampliación de responsabilidad de una hipoteca anterior. Este defecto es calificado de subsanable. Contra esta calificación podrá: En el plazo de quince días siguientes a la última notificación de la presente calificación; solicitarse calificación al Registrador sustituto de conformidad con el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de Agosto y de conformidad con el cuadro de sustituciones elaborado por la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Registrador sustituto designado en primer lugar de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de Agosto de 2003, es el Registrador titular del Registro de la Propiedad de Barcelona-2. Siendo el cuadro de sustituciones de carácter rotatorio, el Registrador sustituto deberá confirmarse en cada caso por el Colegio de Registradores, o bien interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y en los supuestos de Derecho Catalán, ante el Organismo competente de la Generalitat de Cataluña, o ante el órgano jurisdiccional competente de Comunidad Autónoma de Cataluña si el recurso se basa en las normas del Derecho propio de Cataluña, todo ello en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación, sin perjuicio de interponer cualquier otro que estime procedente. Cerdanyola del Vallés, a 3 de diciembre de 2007. El Registrador. Firma ilegible.»

II

Don Miró Ayats Vergés, en nombre y representación de la entidad mercantil hipotecante «Golf Viladecans S.A.», interpuso recurso contra la anterior calificación en base a los siguientes argumentos: se aduce una inexistente novación por incremento de responsabilidad; ciertamente nos hallamos ante una novación modificativa de las dos hipotecas unilaterales inscritas que, al constar por nota marginal su aceptación por el acreedor hipotecario, se han convertido en hipotecas bilaterales. En primer lugar porque la hipoteca unilateral inicialmente constituida garantizaba la deuda tributaria durante la pendencia de la reclamación económico-administrativa y ahora la novación extiende sus efectos a la pendencia del proceso contencioso-administrativo; en este sentido se nova el plazo de duración, se produce una extensión de efectos. En segundo lugar, existe una novación modificativa de la obligación garantizada, pues ahora ya no sólo se garantiza el principal y los intereses devengados durante la vía económico administrativa sino también los intereses de demora que se devenguen hasta el término del procedimiento contencioso-administrativo. Pero no puede sostenerse que se cambie la responsabilidad de las fincas, incrementando la responsabilidad por intereses de demora, ya que la escritura subsanatoria no modifica el quantum de intereses, que de forma inmutable se refiere a los intereses que

se devenguen hasta el término del procedimiento, sino que simplemente adiciona una referencia estimativa de su importe, por exigencias explicitadas por el propio oficio de aceptación del acreedor hipotecario supuestamente perjudicado. La subsanación de una escritura pública es una posibilidad prevista en el Reglamento Notarial que, al recoger una declaración de voluntad subsanatoria deberá formalizarse en escritura pública; sin embargo, ello no supone que se trate de una nueva escritura pública. No hay un novum negotium sino una identidad negocial, jurídica y formal, entre la escritura inicial y su subsanación. Además está claro que media el consentimiento expreso del acreedor hipotecario intermedio afectado, que es la propia Hacienda Pública, que ha emitido su consentimiento formal mediante el oficio de aceptación de la hipoteca unilateral de extensión de efectos. En conclusión, no hay incremento de responsabilidad, ni se realiza una nueva escritura, ni se produce sin el consentimiento del acreedor hipotecario posterior. En cuanto a la falta de distribución de intereses, basta observar los asientos registrales para observar que no existía distribución de responsabilidad hipotecaria por principal en la inscripción de la escritura inicial; si en aquél momento no se suscitó problema alguno con la calificación registral, no tiene sentido exigirlo ahora en cuanto a los intereses. Subsidiariamente, supuesto el carácter subsanable del defecto advertido, el recurrente solicita que se proceda a su subsanación mediante la distribución por mitad entre las dos fincas hipotecadas de los intereses estimativamente cuantificados en 582.449,15 euros.

III

El Registrador emitió informe el día 25 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 82, 141 y 326 de la Ley Hipotecaria y artículo 2.º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en la redacción dada al mismo por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de regulación del mercado hipotecario.

1. Inscritas dos hipotecas unilaterales a favor del Estado, constando su aceptación por nota marginal, para garantizar deudas tributarias durante la sustanciación de la reclamación económico-administrativa, la primera de ellas es objeto posteriormente de novación con la finalidad de extender la garantía a la vía contencioso-administrativa. Esa escritura de novación es a su vez subsanada por otra escritura por la que se aclara que la ampliación de la escritura de constitución de hipoteca unilateral se realiza para cubrir el importe de la deuda tributaria, y de los intereses de demora que se concretan en 582.449,15 euros. El registrador suspende la inscripción de la novación por dos defectos: faltar el consentimiento del acreedor intermedio, que es el propio Estado; y faltar la distribución de la responsabilidad hipotecaria por intereses de demora entre las dos fincas hipotecadas. Frente a esto el recurrente entiende que al aceptar la hipoteca unilateral el Estado, que es el acreedor hipotecario intermedio, está prestando su consentimiento al mantenimiento del rango; y que no puede sostenerse que haya novación de la responsabilidad por intereses de demora, ya que la escritura subsanatoria no modifica el quantum de intereses, que de forma inmutable se refiere a los intereses que se devenguen hasta el término del procedimiento, sino que simplemente adiciona una referencia estimativa de su importe. Subsidiariamente, supuesto el carácter subsanable del defecto advertido, el recurrente solicita que se proceda a su subsanación mediante la distribución por mitad entre las dos fincas hipotecadas de los intereses estimativamente cuantificados en 582.449,15 euros.

2. La hipoteca unilateral inicial inscrita, aceptada por el Estado, y bajo la salvaguarda de los tribunales, cubre el principal de la deuda tributaria reclamada y el pago de los intereses de demora que se produzcan durante la reclamación económico administrativa, señalándose en ambos casos una cantidad máxima por principal y por intereses de demora. Dado que ahora la escritura de novación de la hipoteca unilateral inicial (integrada por la novación propiamente dicha –calificada por el notario autorizante de extensión a la vía contencioso administrativa de la hipoteca unilateral a favor del Estado– y por la escritura de subsanación posterior de la misma) claramente supone un incremento de la cifra de

responsabilidad hipotecaria por intereses de demora respecto de la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad, se requiere el consentimiento de los titulares de cargas intermedias, en este caso del Estado, titular de otra hipoteca unilateral a su favor constituida con posterioridad a la que ahora se modifica, si se quiere mantener el rango de la hipoteca modificada (cfr. artículo 2 Ley 2/1994 en su redacción tras Ley 41/2007). El mero hecho de que el Estado haya aceptado la modificación unilateral realizada por el hipotecante y que también sea titular de la hipoteca intermedia, no puede entenderse como un supuesto de aceptación tácita al mantenimiento del rango, pues en el ámbito del Registro de la Propiedad el Registrador no puede operar con inducciones o presunciones, sino que sólo puede atender a lo que resulta de los títulos presentados y de los asientos del Registro (cfr. artículo 18 L.H.). Por lo que el primer defecto debe ser confirmado.

3. También debe ser confirmado el segundo defecto de la nota de calificación. La exigencia de distribución de responsabilidad hipotecaria entre las varias fincas hipotecadas es una consecuencia del principio de especialidad registral (cfr. artículo 119 L.H.), de manera que el incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora deberá también ser objeto de distribución por convenio entre acreedor y deudor. No basta para ello el que el recurrente, en el propio escrito de recurso, solicite la distribución por mitad, dado que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 L.H.).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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