

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9763 *Resolución de 12 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Algemesí, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11 por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Luis Alberto Lorente Villar, Notario de Algemesí, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Pilar Rodrigo Lavilla, por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, el 7 de enero de 2011, con el número 11 de protocolo, los cónyuges don V. L. V. C. y doña R. M. P. C. formalizaron, junto con «Caixa Rural D'Algemesí, S. Coop. V. de Crèdit», escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Con fecha ocho de enero de dos mil once fue sido presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Valencia 11, con el asiento 465 del Diario 25, escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario, de la entidad «Caixa Rural D'Algemesí, S. Coop. V. de Credit», otorgada por el notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, número once de protocolo. Se presentó copia física de la misma el treinta y uno de enero de dos mil once. Calificado el precedente documento, no se accede a la práctica de la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1) Por la escritura relacionada se amplía y modifica un préstamo concedido en escritura otorgada ante el Notario de Algemesí, doña Ana-Victoria García Granero Colomer, el 20 de julio de 2005, con el número 813 de su protocolo, en garantía del cual se constituyó hipoteca sobre la finca registral 2.125 de este Registro. Dicha hipoteca se constituyó en garantía de las siguientes cantidades: a) 30.000 euros de principal, b) 6.750 euros equivalentes a 3 años de intereses ordinarios al tipo del 7,50% anual, c) 10.740 euros equivalentes a dos años de intereses de demora al tipo de 17,90% anual, d) 6.000 euros equivalentes al 20% de dicho principal, para costas y gastos. 2) En la escritura que se califica se amplía el préstamo haciendo constar que la finca hipotecada pasa a responder respecto de la cantidad ampliada: a) de 7.496,2 euros de capital, b) 955,77 euros, equivalentes a 18 meses de intereses ordinarios al tipo del 8,50% anual, sobre el principal ampliado, b) 2.136,42 euros, equivalentes a 18 meses de intereses de demora al tipo pactado del 19% anual, sobre el capital ampliado C) 1.124,43 euros equivalentes al 15% del capital ampliado para costas y gastos. Se establece que tras la ampliación del préstamo, la total responsabilidad hipotecaria asciende: En cuanto a principal la cantidad; 37.496,20. Los intereses ordinarios hasta la cantidad de 7.705,77 euros; en cuanto a los intereses de demora 12.876,42 euros y 7.124,43 para costas y gastos. 3) De lo transcrito resulta que la cantidad de fijada como responsabilidad total tras la ampliación de 7.705,77 euros de intereses ordinarios y 12.876,42 euros para intereses de demora no se corresponde al tipo y plazo fijados en la

ampliación (18 meses de intereses ordinarios al tipo del 8,50% anual, y 18 meses de intereses de demora al tipo pactado del 19% anual), sino que se corresponden con la suma de los intereses ordinarios y de demora, respectivamente, garantizados al tipo máximo del 7,50% y 17,90% por ciento, de que respondía la hipoteca antes de la ampliación, con la suma de los intereses ordinarios y de demora garantizados por la cantidad ahora ampliada al tipo máximo 8,50 % y 19% por ciento; asimismo, la cantidad fijada para costas y gastos no se corresponde con la cantidad total de principal, después de la ampliación al 15%. Fundamentos de Derecho: 1º.-Dado que el derecho de hipoteca tiene carácter accesorio respecto del crédito para cuya seguridad se constituye, no pueden distinguirse diferentes partes del derecho de hipoteca o una hipoteca con dos responsabilidades distintas, que es lo que ocurre respecto a la cobertura hipotecaria en el presente caso, con relación al préstamo inicial y a la parte ampliada. El principio registral de determinación o especialidad aplicado al derecho de hipoteca, recogido entre otros en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria exige total claridad en cuanto a la obligación que es objeto de cobertura hipotecaria. Asu vez, el carácter accesorio de la hipoteca respecto del préstamo garantizado implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitivos de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al préstamo, de modo que pactándose respecto de la parte ampliada la responsabilidad anteriormente dicha, no cabe que la total responsabilidad hipotecaria no se corresponda a dicho plazo y tipo de interés, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la trascendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos. Todo ello de conformidad con los Artículos 1212, 1528, 1857 y 1860 del Código Civil. 1. 9. 12, 104 y 122 de la Ley Hipotecaria, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1999, 17 de enero, 25 de abril, 8 de junio, 2, 4 y 14 de septiembre de 2002 en cuanto al carácter accesorio de la hipoteca. Accesoriedad del derecho de hipoteca respecto de la obligación en cuya seguridad se constituye que ha sido recogida por nuestra jurisprudencia, así Sentencia 236/2004, de 7 de abril del Tribunal Supremo Sala I de lo Civil.: «En primer lugar han de precisarse dos cosas: una, en la escritura pública de 12 de mayo de 1993 se documentaron dos negocios jurídicos, un contrato de préstamo y la constitución de una garantía hipotecaria que tiene su causa en el préstamo concertado y cuyo carácter accesorio conlleva que le afecten las vicisitudes que pueda experimentar el contrato de préstamo en su desarrollo, si bien éste no queda afectado por la vida de la garantía hipotecaria...» Sentencia 2 diciembre 2009 TS. Sala I: «El motivo debe ser estimado partiendo del propio concepto del derecho real de hipoteca. Ciertamente, la cantidad definitivamente adeudada por el deudor, era superior al máximo garantizado por la hipoteca, pero no es ésta la cuestión. El derecho real de hipoteca, como derecho real de garantía, ius in re aliena, es un derecho accesorio (así, artículo 1528 del Código civil) por esencia (artículo 1857, 1.º y sentencia de 3 de julio de 1997) que está al servicio del crédito conectado a él y que sigue todas sus vicisitudes, en orden a garantizar el cumplimiento de las obligaciones. En consecuencia, no puede aceptarse la afirmación que hace la sentencia recurrida de que el funcionamiento en caso de impago del préstamo, haya de separarse del derecho real de hipoteca. Este garantiza aquél y, como derecho real accesorio que es, depende del mismo en todos sus términos, incluyendo los temporales. Por ello, nunca, en ningún caso, puede la hipoteca responder, como garantía, de cantidad -sea principal, sea de intereses remuneratorios o moratorios- superior a la debida por el deudor principal garantizado.» Contra la presente calificación (...) Valencia a dieciséis de febrero de dos mil once. La registradora, (firma ilegible) Pilar Rodrigo Lavilla».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Alberto Lorente Villar, Notario de Algemés, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de febrero de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: Parte la nota calificación recurrida del principio del sistema registral de determinación o especialidad, aplicado en este caso al derecho de hipoteca, y del carácter de la accesoriedad de la misma respecto de la obligación que garantiza. La nota de calificación recurrida hace una aplicación automática, un tanto

acrítica y sumamente rígida de aquellos principios al presente supuesto, olvidando las interpretaciones más recientes en la materia y la evolución, no solo doctrinal sino también legislativa, hacia una clarísima flexibilización de esta cuestión. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 2005 indica que el principio de especialidad debe acogerse, en materia de hipotecas, con la necesaria flexibilidad, en beneficio de las necesidades del tráfico y, en último término, de la economía nacional. Las Resoluciones del citado Centro Directivo de 22, 28 y 29 de febrero, y 1 de marzo de 2008, insisten en que, en materia de hipotecas, este principio de especialidad se acoge con notable flexibilidad a fin de facilitar el crédito, llegando a permitirse, en ciertos supuestos, la hipoteca sin la previa determinación registral de todos los elementos de la obligación, o como dicen las Resoluciones de 17 y 18 de marzo de 2008: «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 accesoriadad 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)»». Inicialmente, la ampliación del derecho real de hipoteca ha sido una posibilidad contemplada de manera muy sucinta en la Ley Hipotecaria. Se contempla de un modo muy genérico y algo ambiguo en su artículo 81, admitiendo la posibilidad de ampliación de cualquier derecho real inscrito; pero, no obstante ello, no han dejado de existir casos de ampliación de hipoteca expresamente reconocidos por la Ley Hipotecaria y así: a) La ampliación de hipoteca para cubrir la cantidad mayor de la que pasa a responder la finca para asegurar intereses vencidos y no satisfechos que no estén asegurados por la hipoteca original (artículo 115.1 de la Ley Hipotecaria); b) La ampliación de la hipoteca legal en el caso de que la constituida llegue a ser insuficiente por cualquier causa para asegurar la obligación: tanto por el incremento del crédito como el menoscabo o deterioro de la finca hipotecada (artículo 163 de la Ley Hipotecaria); c) Y también es posible una ampliación de hipoteca en sentido objetivo, de forma que quedan afectados por la hipoteca original otros bienes distintos de los que originalmente se ofrecieron como garantía (artículos 1129.3 del Código Civil, 163 de la Ley Hipotecaria y 219.2 del Reglamento Hipotecario). Pero nada impide que se admita la ampliación de la hipoteca por voluntad de las partes, al ampliarse el capital prestado, por analogía con los supuestos a) y b), y dentro de ese «marco» general esbozado en el artículo 81 de la Ley Hipotecaria, si se estipula en la escritura mediante pacto expreso de los contratantes. La inscripción de las ampliaciones y novaciones de los préstamos hipotecarios inició un camino de progresiva admisión y flexibilización con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 17 de enero de 2002 que ya marcó una primera conclusión esencial al decir: «En conclusión, ningún obstáculo existe para inscribir en el Registro de la Propiedad la ampliación de una hipoteca que tenga por objeto garantizar las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del crédito que hasta entonces lo estaba, siempre que se determine con precisión cuales sean esas nuevas responsabilidades objeto de garantía (artículo 12 de la Ley Hipotecaria)»; advirtiendo que los efectos de tal inscripción son los que legalmente se deriven de su propio objeto y rango. Asimismo, la Resolución de 20 de abril de 2002 continuó la doctrina anterior, insistiendo en la admisión de la llamada ampliación de hipoteca con objeto de dar cobertura real a las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del préstamo hasta entonces garantizado; y la de 8 de junio de 2002 insiste en esta admisibilidad y en la exigencia clave de que se determine con precisión cuáles son las nuevas responsabilidades objeto de la garantía, advirtiendo que los efectos de la inscripción serán los que legalmente deriven de su rango. Así pues, en esta primera fase, tras la admisión de la figura y la flexibilización de los principios en juego, la Dirección General de los Registros y del Notariado establece un requisito clave y único: que se determine con total claridad y precisión las nuevas responsabilidades objeto de la cobertura, lógica exigencia de la publicidad a los terceros que es el fundamento de toda nuestra arquitectura registral. En ningún momento se exige que esas nuevas responsabilidades sean una mera distinción aritmética con tipos de interés o porcentajes sobre el principal iguales a los de las responsabilidades iniciales, que es lo que parece exigir la nota recurrida. El Centro Directivo citado dio (sic) un paso más en esta línea de apertura y flexibilización en su Resolución de 17 de marzo de 2008 que, consolidando su doctrina de otra anterior de 8 de abril de 2002, admitió el desdoblamiento del préstamo inicial en dos tramos adaptando uno de ellos a las condiciones exigidas por la normativa reguladora de las ayudas públicas a la financiación de la adquisición de las viviendas. Con respecto a esta última Resolución, la división de la obligación garantizada, por el principio de accesoriedad, debe permitir la división de su garantía, en el sentido de que el ejercicio de las facultades del acreedor hipotecario y, en particular, del *ius distrahendi*, se ejerciten independientemente respecto de cada parte del capital prestado pero sobre la totalidad del objeto hipotecado. Tal efecto jurídico no es contrario ni extraño al ordenamiento jurídico que, por ejemplo, permite ejercitar la acción hipotecaria sobre la totalidad de la finca para el pago de solo alguno de los plazos del capital o interés del préstamo, subsidiando la hipoteca respecto de la parte del crédito no vencida (artículo 127 de la Ley Hipotecaria y 693.1-20 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La autonomía de la voluntad ampara la escritura cuya inscripción se rechaza. Dicha escritura se ajusta a la voluntad y fines lícitos que las partes persiguen sin tener que acudir a nuevas constituciones de hipoteca que aunque sean más sencillas y cómodas tanto de autorizar como de inscribir, se apartan de la verdadera voluntad de los otorgantes y generan gastos innecesarios (comisiones bancarias, aranceles, impuestos). Podría plantearse, en el ámbito puramente intelectual o dialéctico, qué ocurre con los derechos intermedios, es decir, los inscritos con posterioridad a la constitución de la hipoteca originaria y con anterioridad a la ampliación. La cuestión está resuelta con la advertencia con que concluían las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado inicialmente citadas en la exposición de esta evolución flexibilizadora al decir o advertir, en base a la prioridad registral «pero los efectos de tal inscripción son los que legalmente se deriven de su propio objeto y rango». Un tercer jalón, este ya de carácter positivo, lo encontramos en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, cuyo preámbulo anuncia dos líneas de acción: la eliminación de los obstáculos a la oferta de nuevos productos financieros y la mejora de los instrumentos de financiación. Para ello flexibiliza el mercado hipotecario regulando las doctrinalmente denominadas hipotecas «flotantes» y las llamadas hipotecas «recargables», y adopta una interpretación más amplia de la novación meramente modificativa entendiendo que la hay en una serie de supuestos como los de la ampliación del capital de los préstamos. Todo ello implica una auténtica revisión

de los principios de accesoriedad y determinación, dotándolos de una mayor flexibilidad y logrando generalizar la posibilidad de garantizar con hipoteca muy diversas relaciones jurídicas. El Código Civil, en su artículo 3.1 da un patrón interpretativo de las normas; ese patrón es la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, y hasta tal punto se atiende a esa realidad actual que el propio preámbulo de la Ley 41/2007 hace un llamamiento a todos los operadores que intervienen en los procesos que nos ocupan y, especialmente a Notarios y Registradores de la Propiedad, para que orienten y faciliten su acceso registral. Se estaría ante una ley cuyo «principal objetivo es conseguir un sistema hipotecario más flexible, superando el principio de accesoriedad que permita admitir nuevos productos demandados por el mercado (...)». La misma terminaría con los problemas que derivan de la aplicación rígida del principio de accesoriedad e impone una profunda revisión doctrinal del mismo. La escritura cuya inscripción se rechaza y cuya calificación se recurre: a) Parte del principio de autonomía de la voluntad, sin violentar ninguna de las estructuras hipotecario-registrales de nuestro sistema; b) Respeta absolutamente la única y clave exigencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado de definir con precisión cuáles son las nuevas responsabilidades objeto de la garantía; c) Es una clara aplicación a nuestra realidad actual de las doctrinas flexibilizadoras expuestas a lo largo del presente escrito; y, d) su inscripción no vulnera derechos de terceros porque no los hay e incluso, aunque los hubiera, quedarían salvados por el principios de prioridad. Otras escrituras autorizadas por el Notario recurrentes, exactas a la ahora rechazada, fueron inscritas en diversos Registros de la Propiedad sin oponérseles ningún defecto. Debería tenerse presente que las escrituras aludidas se inscriben en cuanto a la responsabilidad hipotecaria ampliada, sin ser materia inscribible el apartado relativo a la responsabilidad hipotecaria total. Ese apartado relativo a la responsabilidad hipotecaria total no pretende su inscripción registral sino que sólo trataría de facilitar las aplicaciones y cálculos fiscales y arancelarios.

IV

La Registradora emitió informe el día 15 de marzo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 24, 104, 115, 122, 123 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de marzo de 1969, 12 de febrero de 1988, 27 de marzo de 1989, 26 de mayo de 2001, 17 de enero, 30 de abril y 3 de julio de 2002, 10 de agosto, 10 y 13 de octubre de 2006, 1 de diciembre de 2008, y 14 de marzo y 29 de junio de 2009.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso se concreta en determinar si está correctamente fijada la cifra de responsabilidad hipotecaria por los conceptos correspondientes a intereses, intereses de demora y costas y gastos en una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario.

La hipoteca inicial se constituyó, por lo que aquí interesa, en garantía de 6.750 euros equivalentes a tres años de intereses ordinarios al tipo del 7,50% anual; 10.740 euros equivalentes a dos años de intereses de demora al tipo de 17,90% anual; y 6.000 euros equivalentes al 20% de dicho principal, para costas y gastos.

En la parte que se amplía la hipoteca garantiza 955,77 euros, equivalentes a dieciocho meses de intereses ordinarios al tipo del 8,50% anual, sobre el principal ampliado; 2.136,42 euros, equivalentes a dieciocho meses de intereses de demora al tipo pactado del 19% anual, sobre el capital ampliado; y 1.124,43 euros equivalentes al 15% del capital ampliado para costas y gastos.

Se establece que, tras la ampliación del préstamo, la total responsabilidad hipotecaria asciende, en cuanto a intereses, intereses de demora y costas y gastos: los intereses ordinarios hasta la cantidad de 7.705,77 euros; en cuanto a los intereses de demora 12.876,42 euros; y 7.124,43 para costas y gastos.

Según la nota de calificación, de lo transcrito resulta que la cantidad fijada como responsabilidad total tras la ampliación de 7.705,77 euros de intereses ordinarios y 12.876,42 euros para intereses de demora no se corresponde al tipo y plazo fijados en la ampliación (dieciocho meses de intereses ordinarios al tipo del 8,50% anual, y dieciocho meses de intereses de demora al tipo pactado del 19% anual), sino que se corresponden con la suma de los intereses ordinarios y de demora, respectivamente, garantizados al tipo máximo del 7,50% y 17,90%, de que respondía la hipoteca antes de la ampliación, con la suma de los intereses ordinarios y de demora garantizados por la cantidad ahora ampliada al tipo máximo 8,50 % y 19%; asimismo, la cantidad fijada para costas y gastos no se corresponde con la cantidad total de principal, después de la ampliación al 15%.

El Notario recurrente resumidamente afirma que en las escrituras de ampliación de hipoteca se inscriben en cuanto a la responsabilidad hipotecaria ampliada, sin ser materia inscribible el apartado relativo a la responsabilidad hipotecaria total.

2. Como ha señalado la Resolución de esta Dirección General de 14 de marzo de 2009, el artículo 144 de la Ley Hipotecaria contempla, en términos amplios, la posibilidad de hacer constar en el Registro todo hecho o convenio entre las partes, entre ellos la novación del contrato primitivo, que modifique la eficacia de la obligación hipotecaria anterior, pero exigiendo esa constancia registral como requisito de su eficacia frente a terceros, con lo que claramente establece dos momentos temporales, el anterior al acceso registral de esa modificación, y el posterior, de modo que al tercero tan sólo le afectará la modificación si ha accedido al folio registral antes que su derecho, toda vez que, frente a terceros, la responsabilidad que garantiza la hipoteca ampliada se descompone en dos fracciones, una, la preexistente, con la preferencia que le dé su fecha y en cuanto a las cantidades garantizadas y concepto por el que lo eran, y otra, la resultante de la ampliación, con eficacia limitada a partir de su inscripción y en cuanto a una nueva y distinta suma garantizada.

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

En suma, ningún obstáculo existe para inscribir en el Registro de la Propiedad la ampliación de una hipoteca que tenga por objeto garantizar las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del crédito que hasta entonces lo estaba, siempre que se determine con precisión cuáles sean esas nuevas responsabilidades objeto de garantía (artículo 12 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, y esto es de especial interés, ha de tenerse muy en cuenta que los efectos de tal inscripción serían los que legalmente se derivaran de su propio objeto, rango (que viene determinado por la Ley conforme dispone el artículo 24 de la Ley Hipotecaria) y demás principios configuradores de regulación hipotecaria, pero no de la voluntad de las partes.

3. Igualmente ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. Resolución de 17 de enero de 2002) para las llamadas ampliaciones de préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad hipotecaria, que lo querido por las partes es la subsistencia

de la obligación inicial aunque ampliado su contenido u objeto, quedando por tanto excluido cualquier ánimo novatorio con alcance extintivo (cfr. artículo 1204 del Código Civil). Tampoco puede apreciarse una clara incompatibilidad entre la obligación preexistente y la que surge de su ampliación ya que conduciría al mismo resultado pues, excepción hecha del quantum, no hay variación en sus elementos esenciales, ni se ha producido una renovación del contrato que le dio vida. Ciertamente puede plantearse si frente a terceros –piénsese en una situación concursal (cfr. artículo 71 de la Ley Concursal), la aparición de otro acreedor con título fehaciente de fecha intermedia (cfr. artículo 1924.3.a) en relación con el 1929 del Código Civil), etc.–no habrá de entenderse que existen dos obligaciones. Sin embargo entre las partes contratantes han de primar los efectos de su voluntad que es establecer un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, unificando su pago a los efectos previstos en el artículo 1169 del Código Civil, régimen convenido cuyos efectos vincularán también a sus causahabientes o a cualquiera que voluntariamente quiera asumir el pago de la deuda.

En todo caso, la solución al problema anterior no condiciona la que ha de darse al de la ampliación de la hipoteca pues el mismo se plantearía igualmente en el supuesto en que se pretendiera garantizar parte de una obligación originariamente única. Sería, por ejemplo, el caso en que garantizada con hipoteca una parte tan sólo de un préstamo (vid. Resoluciones de 2 y 3 de enero de 1996) conviniesen posteriormente las partes en extender la cobertura hipotecaria a otra parte del mismo o al resto no garantizado.

El efecto meramente modificativo y no extintivo de la ampliación del préstamo hipotecario tuvo su expreso reconocimiento legal en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que al modificar el artículo 4 de la Ley 2/1994, determinó en su apartado tercero que las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por ese incremento o ampliación.

Con ello, y por lo que atañe a la ampliación del importe de préstamo, se llega a reconocer explícitamente por el legislador, la doctrina que ya con anterioridad había preconizado esta Dirección General (cfr. Resolución de 17 de enero de 2002 y las citadas en los Vistos), especialmente con base en las disposiciones del Código Civil reguladoras de la novación modificativa –artículos 1202, 1203 y siguientes–, y de la legislación hipotecaria reguladoras del rango –especialmente artículos 17, 24, 25 y 134 de la Ley Hipotecaria–.

4. De acuerdo con lo expuesto en los anteriores Fundamentos de Derecho puede concluirse, que en las llamadas ampliaciones de préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad hipotecaria: 1.–Que entre las partes contratantes se produce la unificación del pago de dos obligaciones, a los efectos previstos en el artículo 1169 del Código Civil, régimen convenido cuyos efectos vincularán también a sus causahabientes o a cualquiera que voluntariamente quiera asumir el pago de la deuda; 2.–Que frente a terceros -situación concursal (cfr. artículos 71 y 73 de la Ley Concursal) o la aparición de otro acreedor con título fehaciente de fecha intermedia (cfr. artículo 1924.3.a) en relación con el 1929 del Código Civil), etc.–habrá de entenderse que existen dos obligaciones. 3.–Que siendo la cuota de pago única, respecto de la delicada cuestión de a qué parte de crédito, al inicial o al ampliado, ha de imputarse el pago, con efectos frente a terceros, habrán de aplicarse las normas del Código Civil relativas a la imputación de pagos (cfr. artículo 1172, 1173 y 1174 del Código Civil); y, 4.–Que en relación con el derecho real de hipoteca, sus efectos, en definitiva, son los mismos que si hubiera dos hipotecas, cada una con su rango, no una sola con dos responsabilidades distintas, cada una con su propia preferencia, pues esto último contradice su indivisibilidad legal (artículo 1860 del Código Civil) y exigencia de prioridad única, con la consiguiente confusión al dar la apariencia de que la ampliación del crédito original goza de una garantía de igual rango al que tenía inicialmente.

5. Por lo que se refiere al supuesto de hecho concreto del presente expediente, el recurso ha de ser estimado. Aunque la cuota del préstamo hipotecario resultante de la ampliación sea única y se calcule en función del nuevo tipo de interés, en lo que es

propriadamente la ampliación de hipoteca debe procederse de la misma forma que si hubiera dos hipotecas, cada una con su rango. De modo que, registralmente debe quedar perfectamente determinado por separado el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria (cfr. artículo 12 de la Ley Hipotecaria) tanto del préstamo inicial –calculada en función del tipo de interés inicial– como de la parte ampliada –calculada en función del tipo de interés actual–, como ocurre en el título presentado a inscripción.

6. Por eso, a título meramente informativo, sin trascendencia real hipotecaria, se pueden adicionar ambas responsabilidades hipotecarias, pero no debe alterarse la responsabilidad hipotecaria de la inicial hipoteca mediante la aplicación de los plazos y tipos de interés de la segunda, salvo que además se pretenda una cancelación parcial de la primera. Por eso es correcta la cláusula novena del título, ya que –como señaló la Resolución de 10 de octubre de 2006– es conveniente tras la especificación de la parte de responsabilidad hipotecaria correspondiente al préstamo inicial y a la parte ampliada del mismo, consignar la total resultante por la suma de ambas. Aunque su omisión no es obstáculo a la inscripción dado que es el resultado de una mera suma aritmética entre ambas cifras de responsabilidad hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 12 de mayo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.