

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12444 *Resolución de 26 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Olot, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Arregui Laborda, notario de Olot, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Olot, doña María Pilar Rodríguez Álvarez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por el notario recurrente, don Ángel Arregui Laborda, se autoriza escritura de modificación de préstamo hipotecario el día 8 de marzo de 2012, otorgada por el «Banco Mare Nostrum, S.A.», como sucesor universal de la Caixa D'Estalvis del Penedes y el titular registral del dominio. En dicha escritura, en el dicen uno, afirman que mediante escritura autorizada por el mismo notario el día 26 de enero de 2007, modificada por otra autorizada igualmente por el recurrente el día 9 de noviembre de 2009, la Caja y el titular registral convinieron un préstamo hipotecario sobre determinada finca. En el apartado de cargas de la escritura calificada se recoge por un lado, en el número 2, que la finca está gravada con una hipoteca autorizada por el mismo notario el día 26 de enero de 2007 modificada por otra igualmente autorizada por el recurrente de 9 de noviembre de 2009 que causó la inscripción 9.ª en el Registro de la Propiedad. Seguidamente se dice en el número 5 del apartado de cargas que existe otra hipoteca por importe de 85.000 euros autorizada por el mismo notario y por las mismas partes en fecha 9 de noviembre de 2009. Y se termina diciendo que lo anterior resulta de nota informativa del Registro de la Propiedad de Olot que se incorpora a la matriz. En el dicen IV las partes afirman que han acordado modificar el préstamo hipotecario descrito en el dicen I anterior. En el pacto primero las partes afirman que la finca fue valorada en 217.300 euros tal y como consta en la escritura de préstamo inicial y como resulta del certificado de tasación que se protocoliza. Finalmente, y en lo que interesa en este expediente, las partes en el pacto sexto sobre ejecución extrajudicial establecen lo siguiente: «Las partes tasan la finca hipotecada, a los efectos de la venta extrajudicial, como precio que sirva como tipo de subasta, en el importe que, por razón de la presente hipoteca y para la finca hipotecada, conste inscrito en último lugar en el Registro de la Propiedad como valor de tasación a efectos de subasta judicial, o en su caso, en las cantidades que constan como valor de tasación a efectos de subasta en el pacto primero de la presente escritura». En el pacto octavo las partes manifiestan la subsistencia de todas las cláusulas y pactos no modificados expresamente.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Olot, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Olot. Número de entrada: 639. Número de protocolo: 433/2012. Notificación de calificación al presentante y al autorizante. Asiento: 680/93. Fecha presentación: 9 de marzo de 2012. Protocolo: 433. Autorizante: Ángel Arregui Laborda. Fecha documento: 8 de marzo de 2012. Objeto: Novación. Presentante: Ángel Arregui Laborda. De conformidad con el artículo 322 de la

Ley Hipotecaria se le notifica que el documento arriba expresado ha sido calificado en los términos siguientes: "Calificado el precedente documento, la Registradora de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción de la escritura de novación y ampliación de préstamo por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. 1.–Con fecha 9 de Marzo de 2.012, se presentó telemáticamente en este Registro una escritura pública autorizada por el notario de Olot don Ángel Arregui Laborda, protocolo 433 el mismo día, en la que la entidad Banco Mare Nostrum, S.A. y M. M. C. novan y amplían una hipoteca que grava la finca registral 1.739 de Sant Joan les Fonts. El título fue presentado telemáticamente causando el número 680 del Diario 93 de asiento de presentación. 2.–La finca registral 1.739 de Sant Joan les Fonts está gravada, a saber: a) Con hipoteca constituida a favor de la entidad Caixa d'Estatvis del Penedés, actualmente Banco Mare Nostrum, S.A., en escritura autorizada por el notario de Olot don Ángel Arregui Laborda, protocolo 172, el 26 de Enero de 2.007 que fue objeto de novación en escritura autorizada por el mismo notario el 9 de Noviembre de 2.009. b) Con una hipoteca constituida a favor de la misma entidad en escritura autorizada por el notario de Olot don Ángel Arregui Laborda, protocolo 2293, el 9 de Noviembre de 2.009. 3.–En el documento se observa: En el sexto ejecución extrajudicial de la hipoteca.–se dice literalmente: "Las partes tasan la finca hipotecada, a los efectos de la venta extrajudicial, como precio que sirva como tipo de subasta, en el importe que, por razón de la presente hipoteca y para la finca hipotecada, conste inscrito en último lugar en el Registro de la Propiedad con valor de tasación a efectos de subasta judicial". La redacción de este apartado resulta imprecisa al estar gravada la finca con dos derechos reales de hipoteca y no establecer expresamente a cuál de los dos asientos se remite. Fundamentos de Derecho. 1.º–En relación al defecto advertido la expresión del valor de tasación de la finca es exigida por el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, si bien no es defecto que impida la inscripción del derecho real de hipoteca constituido, su constancia sí resulta imprescindible para que se pueda utilizar el procedimiento. En consecuencia, la no aclaración de dicho punto impide la inscripción del pacto sobre utilización del procedimiento. Así resulta de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de Febrero de 1.911. Es necesario aclararlo, para así saber si el valor de tasación que se toma como base es el reflejado en la hipoteca de la inscripción 9.ª, novada por la 12.ª o el de la hipoteca de la 13.ª Por todo ello resuelvo, suspender la inscripción de la novación y ampliación de hipoteca por los defectos antes expuestos. Esta calificación (...). Olot, a veinticuatro de abril de dos mil doce. La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Pilar Rodríguez Álvarez registrador/a de Registro Propiedad de Olot a día veinticuatro de Abril del año dos mil doce».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Arregui Laborda, como notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 7 de mayo de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que en la escritura calificada, resulta en el apartado de cargas y señalado como 2, que la finca está gravada con una hipoteca a favor del "Banco Mare Nostrum, S.A." formalizada en escritura autorizada por el mismo notario en fecha 26 de enero de 2007 y novada por otra escritura autorizada por el propio notario el 9 de noviembre de 2009. Que en el expositivo II se hace constar que la finca esta gravada con la hipoteca señalada en el apartado 2 de cargas reiterando la autoría de la autorización y las fechas y añadiendo que cuando se hagan referencias a esos protocolos debe entenderse a la citada escritura de préstamo hipotecario y sus modificaciones. Que no existe imprecisión alguna ya que está claro que la modificación se refiere a la hipoteca de continua referencia y no a otra por lo que se solicita que se revoque la calificación».

IV

La registradora emitió informe el día 23 de mayo de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 18, 21, 40, 129, 130 y 136 de la Ley Hipotecaria; 666, 667, 668 y 669 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de junio de 2010, 21 de julio y 19 de septiembre de 2011 y 5 de marzo y 2 de abril de 2012.

1. El objeto de este expediente consiste en determinar si está debidamente formulado el valor de tasación que para el ejercicio del procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca se pacta en una escritura de modificación o si, por el contrario, no lo está. Para la correcta resolución del expediente es esencial tener en cuenta la situación del Registro que se ha expuesto mas arriba y, en concreto, lo siguiente: según Registro consta inscrita una primera hipoteca entre las partes, que dio lugar a las inscripciones 9 y 12, en la que en el apartado de «Acción hipotecaria» se establece un valor de tasación a efectos de subasta de 228.000 euros. Consta posteriormente la inscripción 13 en la que las partes pactan otro derecho real de hipoteca en cuyo apartado «Acción hipotecaria» establecen un valor de tasación a efectos de subasta de 217.300 euros.

En la escritura presentada ahora para modificar la que consta inscrita bajo los números 9 y 12 de orden se pacta en cuanto a la valoración una cantidad de 217.300 euros «tal y como consta en la escritura de préstamo hipotecario inicial» (lo que no coincide con el contenido del Registro) para a continuación pactar como valor de tasación a efectos de subasta el que «por razón de la presente hipoteca» conste inscrito en último lugar como valor de subasta judicial o, en su caso, en la cantidad que consta en el pacto primero.

2. El recurso no puede prosperar porque la confusión no se plantea, como parece entender el recurrente, en cuanto a cual de las dos hipotecas inscritas sobre la finca es objeto de modificación. El problema proviene porque la tasación a efectos de subasta que consta inscrita en la hipoteca cuya modificación se pretende es distinta de la que resulta de la escritura de modificación (y coincide con la que consta en la segunda de las hipotecas inscritas, de ahí la confusión). Por este motivo es preciso aclarar el importe pactado como valor de tasación a efectos de ejecución extrajudicial porque puede ser que la voluntad de las partes sea unificar el valor de tasación para el ejercicio de la acción directa de modo que sea el mismo en ambas hipotecas inscritas (como parece deducirse del pacto primero y del hecho de que el valor de tasación que resulta del certificado protocolizado coincida con el de la hipoteca inscrita en segundo lugar) o por el contrario mantener un valor de tasación a efectos de subasta distinto para cada una de las dos hipotecas inscritas (como parece deducirse del tenor literal del pacto sexto con la matización que recoge el próximo apartado). Téngase en cuenta que de confirmarse la voluntad de las partes de que el importe establecido como valor de tasación a efectos de ejecución extrajudicial sea el establecido en el pacto primero de la escritura de modificación, esto es 217.300 euros, el mismo diferiría del que consta inscrito para dicha hipoteca como valor de tasación a efectos de ejecución judicial, algo que prohíbe expresamente el ordenamiento jurídico (artículo 129 de la Ley Hipotecaria y 234.1.1.º del Reglamento Hipotecario). Por el contrario si lo que han convenido es que el valor de tasación para subasta extrajudicial coincida con el que consta inscrito en el Registro como valor a efectos de ejecución judicial el problema procede de la falta de coincidencia entre lo que publica el Registro y lo que resulta del pacto primero de la escritura lo que de nuevo llevaría al rechazo de la inscripción.

3. Y es que es preciso llamar la atención sobre lo impreciso de la cláusula sexta que consta en la escritura de modificación en relación al valor de ejecución extrajudicial, que la nota transcribe parcialmente y que se ha hecho constar en su integridad en los hechos de esta Resolución. En efecto, la cláusula dice que se pacta como valor a los efectos de venta extrajudicial el que conste inscrito en último lugar en el Registro de la Propiedad como valor de tasación a efectos de subasta judicial, o en su caso, en las cantidades que se pactan en el pacto primero de la escritura. La falta de determinación de cual sea «el caso» en que el pacto se refiere al valor de tasación que contiene la escritura (que puede

obedecer a múltiples razones ninguna de las cuales se concreta) no favorece en absoluto su interpretación ni la especificación de un dato esencial para el desenvolvimiento de los efectos propios del derecho real de hipoteca y que debe ser indubitado dados los estrictos términos en que se pronuncia el ordenamiento jurídico (artículo 130 de la Ley Hipotecaria y artículos 668 y 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 26 de julio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.