

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17409 *Resolución de 12 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 2 a inscribir una escritura de novación de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, doña María del Pilar Vaquer Escudero, a inscribir una escritura de novación de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 11 de abril de 2023 ante el notario de Fuenlabrada don Ricardo Cabanas Trejo, con el número 888 de protocolo, se formalizó la novación de un préstamo hipotecario y, entre otras cláusulas, figuraba la siguiente:

«Duodécima. Hipoteca.

Como consecuencia de lo pactado en las cláusulas anteriores, se modifica la hipoteca constituida, que garantizará a Unicaja Banco la devolución de 156.900,00 euros del principal del préstamo, del pago de intereses ordinarios de doce meses al tipo máximo del 3,85 por ciento hasta la cantidad máxima de 6.040,65 euros, del pago de intereses de demora de dieciocho meses al tipo máximo del 6,85 por ciento hasta la cantidad máxima de 16.121,48 euros, y de 533,46 euros más para costas y gastos.

La cantidad señalada a efectos de garantizar costas y gastos estará prevista para el caso de que, en el correspondiente procedimiento judicial, medie condena en costas a la parte prestataria, e incluirá la totalidad de los conceptos que dicha condena contemple; para el caso de ejecución extrajudicial incluirá, los honorarios de la actuación del Notario, así como los derivados de los distintos trámites seguidos, los honorarios del Letrado interviniente, en su caso como representante del acreedor ejecutante y, por último, las responsabilidades o gastos deducidos de un procedimiento extrajudicial interrumpido definitivamente por no llegar a poderse efectuar válidamente el requerimiento o requerimientos de pago o quedar desiertas las subastas.

A efectos meramente aclaratorios, se hace constar que la cobertura hipotecaria inicialmente constituida, se ha reducido, en concepto distinto al principal, en la cantidad de 7,85 euros.

Asimismo, en caso de que la titularidad de la finca que se hipoteca sea por partes indivisas, las partes ratifican que el gravamen al que se refiere esta cláusula constituye una sola hipoteca conforme a lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario.»

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada núm.: 1742 del año: 2023.

Asiento núm.: 469 Diario: 128.

Presentado el 11/04/2023 a las 13:44:59.

Presentante: Gestoría Óscar Fernández SL.
Interesados: J. L. G., Liberbank Sa, Unicaja Banco SA.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: novación de hipoteca.
Núm. Protocolo: 888/2023 de 11/04/2023.
Notario: Ricardo Cabanas Trejo, Fuenlabrada.

Fuenlabrada, a quince de mayo del año dos mil veintitrés, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho.

I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el día veinticinco de abril de dos mil veintitrés, día en que ha quedado acreditado el pago del impuesto.

II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación:

Según resulta del Registro de la inscripción 6.^a: 1) La responsabilidad hipotecaria de la finca objeto de novación antes de la novación que motiva esta nota de calificación es la siguiente: “a) De la devolución del principal del préstamo, en los casos, formas y plazos convenidos, esto es, de ciento cincuenta y seis mil novecientos euros. (b) Del pago de los intereses ordinarios de un año, al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del un entero con noventa y nueve centésimas por ciento, es decir, hasta un máximo de tres mil ciento veintidós euros con treinta y un céntimos. (c) Del pago de los intereses de demora de tres años al tipo nominal máximo, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria, del cuatro enteros noventa y nueve centésimas por ciento, es decir, hasta un máximo de quince mil seiscientos cincuenta y ocho euros con sesenta y dos céntimos. (d) De una cantidad máxima de tres mil novecientos veintidós euros con cincuenta céntimos para costas y gastos. (e) De una cantidad máxima de dos mil seiscientos sesenta y siete euros con treinta céntimos para responder del pago de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a las fincas hipotecadas y gastos de comunidad.”

Ahora, en la estipulación 12.^a de la escritura presentada se fija la responsabilidad hipotecaria de la finca aludida tras la novación efectuada en lo siguiente: ciento cincuenta y seis mil novecientos euros del principal del préstamo, del pago de los intereses ordinarios de doce meses al tipo máximo del 3,85 por ciento, hasta la cantidad máxima de seis mil cuarenta euros con sesenta y cinco céntimos, del pago de los intereses de demora de dieciocho meses al tipo máximo del 6,85 por ciento hasta la cantidad máxima de dieciséis mil ciento veintiún euros con cuarenta y ocho céntimos [sic], y de quinientos treinta y tres euros con cuarenta y seis céntimos para costas y gastos.

De todo lo expuesto resulta que no queda garantiza [sic] la cantidad de dos mil seiscientos sesenta y siete euros con treinta céntimos de los que respondía la finca para el pago de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a la finca hipotecada y gastos de comunidad; pero a continuación, y según lo recogido en el penúltimo párrafo de dicha estipulación 12.^a se manifiesta que la cobertura hipotecaria inicialmente constituida se ha reducido, en concepto distinto del principal, en la cantidad de 7,85 euros, quedando excluida de esa cantidad la correspondiente a 2.667,30 euros pactada para otros gastos.

Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación

previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

Del conjunto de la escritura no se puede deducir con seguridad si ha de entenderse que ha habido una cancelación en relación a la cantidad pactada para el pago de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a la finca hipotecada y gastos de comunidad; o si esta cantidad debería estar incluida cuando se señala la nueva responsabilidad. Ello conforme a los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, el artículo 148 del Reglamento Notarial, y conforme al principio de especialidad y determinación registral.

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...)

Fdo. María Pilar Vaquer Escudero Juez Pérez [sic] (firma ilegible) Registradora de la Propiedad de Fuenlabrada núm. 2 (Madrid).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 16 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«No se alcanza a ver la duda que plantea el RP sobre la cifra de responsabilidad hipotecaria. Esta se fija con total claridad en solo cuatro partidas, el principal, los intereses ordinarios, los intereses de demora y por costas/gastos, añadiéndose un párrafo a continuación que especifica el contenido de esta última partida. De nada más responde la finca; por eso la copulativa “y” cierra la oración con la partida costas/gastos. Por consiguiente, se renuncia a la partida de responsabilidad que antes de la novación se había previsto por pago de primas, seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos, y gastos de comunidad.

La cifra de 7,85 euros que, a efectos meramente aclaratorios, se hace constar a continuación, se corresponde con la diferencia de la sumas [sic] de esas partidas, pero solo de ellas, antes y después de la novación. Vaya por delante que, como tal aclaración, no es inscribible. La partida de responsabilidad es la del primer párrafo de la cláusula. No obstante, en este caso, para el RP, lo que pretendía aclarar, en realidad confunde, y, aparentemente, el RP no sabe si ha de inscribir según lo expresamente estipulado en ese primer párrafo, o si debe añadir una partida adicional por aquellos conceptos que aparecían antes, pero no ahora.

Está claro que la partida por otros gastos no se incluye en este cálculo, simplemente, como tal partida ha sido eliminada en su totalidad, y si esa no era la intención, de la entidad de crédito, que hubiera redactado mejor la minuta del contrato. Basta con aplicar los criterios generales de interpretación de los contratos (arts. 1284 y 1285 CC) y, en última instancia, la habitual regla contra *proferentem* (art. 1288 CC y art 6.2 LCGC), para resolver cualquier duda que se pudiera plantear.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1826 y 1857 del Código Civil; 9, 12, 18, 104 y 114 de la Ley Hipotecaria; 24 y 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 51 y 220 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 y 26 de octubre de 1987, 26 de noviembre de 1990, 17 de marzo y de 28 de septiembre de 2000, 25 de junio de 2001, 28 de mayo de 2014 y 25 de enero y 21 de marzo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo, 11 de junio y 14 y 28 de julio de 2020.

1. El título cuya calificación es impugnada es una escritura por la que se formaliza la novación de un préstamo hipotecario y, según la cláusula duodécima, en su párrafo primero, «se modifica la hipoteca constituida, que garantizará a Unicaja Banco la devolución de 156.900,00 euros del principal del préstamo, del pago de intereses ordinarios de doce meses al tipo máximo del 3,85 por ciento hasta la cantidad máxima de 6.040,65 euros, del pago de intereses de demora de dieciocho meses al tipo máximo del 6,85 por ciento hasta la cantidad máxima de 16.121,48 euros, y de 533,46 euros más para costas y gastos».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque «de todo lo expuesto resulta que no queda garantiza [sic] la cantidad de dos mil seiscientos sesenta y siete euros con treinta céntimos de los que respondía la finca para el pago de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a la finca hipotecada y gastos de comunidad; pero a continuación, y según lo recogido en el penúltimo párrafo de dicha estipulación 12.^a se manifiesta que la cobertura hipotecaria inicialmente constituida se ha reducido, en concepto distinto del principal, en la cantidad de 7,85 euros, quedando excluida de esa cantidad la correspondiente a 2.667,30 euros pactada para otros gastos». Y añade que del conjunto de la escritura no se puede deducir con seguridad si ha de entenderse que ha habido una cancelación en relación con la cantidad pactada para el pago de primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón a la finca hipotecada y gastos de comunidad; o si esta cantidad debería estar incluida cuando se señala la nueva responsabilidad.

El recurrente alega, en esencia, que la responsabilidad hipotecaria se fija con total claridad en solo cuatro partidas, el principal, los intereses ordinarios, los intereses de demora y por costas y gastos, añadiéndose un párrafo a continuación que especifica el contenido de esta última partida.

2. Según el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, «en la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración»; y el artículo 114 de la misma ley, en sus dos primeros párrafos, establece: «Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones 28 de mayo de 2014, 25 de enero y 21 de marzo de 2017 y 20 de marzo, 11 de junio y 14 y 28 de julio de 2020) que, en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que se fije en garantía de los intereses ordinarios y de demora que se puedan devengar, dentro de los límites legales imperativos (artículos 25 de la Ley 5/2019, 114, párrafos segundo y tercero, de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u

otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal.

En este sentido, puede pactarse que la garantía hipotecaria cubra únicamente parte de la obligación principal o de intereses (artículos 1255 y 1826 del Código Civil).

La libertad de pacto se manifiesta especialmente respecto de la extensión de la hipoteca a las costas y gastos, pues sólo quedarán cubiertos cuando se haya convenido así.

Ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987), que está muy generalizada la práctica de incluir en la cifra global por costas y gastos no sólo las costas y gastos judiciales, sino cualesquiera otros gastos más o menos relacionados con el contrato y que, habiendo sido anticipados por el prestamista, deban ser, en definitiva, según el contrato, de cargo del prestatario. De la Ley sobre hipoteca mobiliaria (artículo 6) resulta un criterio favorable a la inclusión en la misma cifra global de aquellos gastos extrajudiciales que, como las primas de seguro del bien hipotecado, estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía; éste puede ser también el caso de los anticipos por aquellos impuestos que constituyen afecciones preferentes a la hipoteca, o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal y otros de análoga trascendencia en relación con la hipoteca misma.

Y, habida cuenta del carácter accesorio y ocasional de las costas y los gastos, se admite que se fije globalmente una única cantidad máxima para todos los diversos conceptos de costas y gastos (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 1990).

3. La determinación de la responsabilidad hipotecaria es un pacto negocial susceptible de interpretación como los demás (cfr. las Resoluciones de 17 de marzo y 28 de septiembre de 2000 y 25 de junio de 2001, entre otras).

En el presente caso, ya de la interpretación literal de la cláusula debatida (cfr. artículo 1281 del Código Civil), al pactarse de modo expreso únicamente que «se modifica la hipoteca constituida, que garantizará a Unicaja Banco (...) del pago de (...) 533,46 euros más para costas y gastos», sin mención alguna a dos conceptos de gastos diferenciados frente a la referencia contenida en la escritura de constitución de la hipoteca originaria (responsabilidad hasta una cantidad máxima de 3.922,50 para costas y gastos; y hasta una cantidad máxima de 2.667,08 para responder del pago de las primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón de la finca hipotecada y gastos de comunidad), resulta inequívocamente que la hipoteca que es objeto de novación únicamente se extiende a un concepto global de «costas y gastos»; algo que queda también confirmado si se interpreta la cláusula duodécima en su conjunto, a la que, por cierto, se da una nueva e íntegra redacción respecto de la extensión de la responsabilidad hipotecaria (cfr. artículo 1282 del Código Civil). Y, por la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efecto –sin comprender cosas distintas ni casos diferentes de aquellos sobre los que pretenden contratar los interesados–, por la valoración conjunta de todas ellas, y por el entendimiento de las palabras en la acepción más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. artículos 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil), aquella conclusión no puede quedar empañada por esa mera mención –tal vez errónea– a que alude la registradora (la cantidad de 7,85 euros de reducción de la inicial cobertura hipotecaria por conceptos accesorios), pues, como sostiene el recurrente, se trata de una aclaración –aunque más bien puede confundir– que no es inscribible.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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 julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.