

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009169

RESOLUCIÓN de 27 de julio de 2018, 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 Córdoba n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una redistribución de responsabilidad hipotecaria llevada a cabo en instancia privada.

(BOE de 4 de agosto de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Redistribución de la responsabilidad hipotecaria asumida por dos fincas sin alterar el total recogida en documento privado con firmas notarialmente legitimadas. Necesidad de instrumento público para acceder al Registro. Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, *erga omnes*, de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales. El principio de legalidad contempla, sin embargo, excepciones a la regla general en aquellos supuestos en que la norma así lo prevé. Una de tales excepciones es la contemplada en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario que, como tal, debe limitarse al supuesto regulado. Ciertamente, esta Dirección General afirmó la plena vigencia del precepto y su aplicabilidad al supuesto de distribución de hipoteca. Ahora bien, resulta patente que el supuesto que ahora se plantea no coincide con la previsión normativa pues no se trata de inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca sobre distintas fincas con la consecuente y obligatoria distribución ex artículo 119 de la Ley Hipotecaria. El acto cuya inscripción se solicita es un negocio puramente voluntario de modificación del ámbito de la garantía inscrita por el que acreedor y deudor hipotecario redefinen, reformulan o redistribuyen el límite en que cada finca garantiza el pago de las obligaciones principal y accesorias. Como cualquier otro negocio de modificación de un derecho real, el de modificación de hipoteca se sujeta a las reglas generales de nuestro ordenamiento y, por lo que ahora interesa, a las exigencias de forma pública consagradas en los artículos 1.280.1 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria para su toma de razón en el Registro de la Propiedad. Frente al supuesto contemplado en los artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento, en el que la causa negocial se identifica con la obligación legal de llevar a cabo la determinación del gravamen, el supuesto que da lugar a la presente la causa será aquella, onerosa o no, que resulte del negocio que las partes llevan a cabo. No puede aceptarse que, puesto que la responsabilidad hipotecaria total no se ve alterada, el supuesto se equipara al de distribución obligatoria, porque, tratándose de supuestos negociales distintos, se excluye la aplicación analógica o la interpretación extensiva. Además, la respuesta normativa a otros supuestos de redistribución de la responsabilidad es la aplicación de las reglas generales sobre forma.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.261, 1.274 y 1.280.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 14, 59, 82, 130, 144, 145 y 156.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 33, 34, 70, 79, 81, 110, 208, 216, 239, 240 y 241.

En el recurso interpuesto por don J. M. S. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se deniega la inscripción de una redistribución de responsabilidad hipotecaria llevada a cabo en instancia privada.

Hechos

I

Por instancia fechada el día 23 de marzo de 2018 y firmada por doña M. T. P. M. y don M. A. B. C., actuando en representación de «Banco Santander, S.A.», y doña V. E. B., cuyas firmas fueron legitimadas en la misma fecha por el notario de Córdoba, don Pedro Velamazán Perdomo, se hace constar que sobre dos fincas propiedad de esta última constaba hipoteca en garantía de un préstamo concedido a doña V. E. B. y su esposo, registrales números 3.198 y 23.830; Que la primera responde de un capital de 74.963,61 euros, más intereses, costas y gastos; Que la registral 23.830 responde de un capital de 36.036,39 euros, más intereses, costas y gastos, y Que redistribuyen la garantía hipotecaria entre las dos fincas de modo que la registral 23.830 quedará respondiendo de 57.071,69 euros más intereses, costas y gastos, y la registral 3.198 quedará respondiendo de 53.928,31 euros más intereses, costas y gastos, de conformidad con el artículo 216 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de enero de 2004, solicitando del registrador de la Propiedad la práctica de las inscripciones que correspondan.

Mediante escritura de fecha 23 de marzo de 2018, autorizada por el notario de Córdoba, don Pedro Velamazán Perdomo, número 1.571 de protocolo, don J. M. S. M., junto con su esposa, adquirió la finca registral 3.198 por precio que se confiesa recibido con distintos medios de pago.

Mediante escritura, de fecha 23 de marzo de 2018, autorizada por el notario de Córdoba, don Pedro Velamazán Perdomo, número 1.572 de protocolo, «Banco Santander, S.A.», debidamente representado, otorgó carta de pago y canceló la hipoteca que gravaba la finca registral número 3.198 al haber recibido la cantidad de la que respondía de acuerdo a la redistribución de responsabilidad hipotecaria llevada a cabo en la instancia que provoca la presente.

II

Presentada la referida instancia privada de redistribución de hipoteca en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho Primero.—Que con el número 13 del Diario 75 se ha presentado una instancia privada, en la que se solicita la constancia registral de un/a redistribución de garantía hipotecaria. Segundo.—Que la finca registral 3198 consta gravada, por su inscripción 14.ª, con una hipoteca a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., en garantía de 74.963,61 € de principal, en virtud de escritura de hipoteca en garantía de un principal de 111.000,00 €, que fue distribuido entre la finca 3198 y la registral 23830 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Córdoba. Tercero.—Que en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia del siguiente defecto: Que la "redistribución de la responsabilidad hipotecaria", que implica aumento de la responsabilidad hipotecaria de una finca de las fincas hipotecadas y la disminución de la responsabilidad hipotecaria de la otra supone una modificación de la hipoteca inscrita, regulada en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, no un supuesto de distribución de responsabilidad previsto en los artículos 119 de la Ley y 216 de su Reglamento, por lo que su inscripción está sujeta al principio general de documentación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos jurídicos Primero.—Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro. Segundo.—Que el artículo 119 de la Ley Hipotecaria impone la distribución de la responsabilidad hipotecaria cuando se hipotequen varias fincas en garantía de un mismo crédito. Que, en desarrollo de dicho precepto, el artículo 216 de su Reglamento permite que dicha distribución se realice, entre otros medios, "en solicitud dirigida al Registrador firmada o ratificada ante él, o cuyas firmas estén legitimadas." Que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de enero de 2004 ha considerado aplicable dicha solicitud al supuesto de distribución de la total responsabilidad hipotecaria que recaía sobre la finca matriz entre las diferentes fincas resultantes de la división de la finca matriz. Que dicha resolución no resulta aplicable a este supuesto porque no estamos ante un caso de hipoteca constituida sobre una finca, que posteriormente es objeto de división. Que, en este caso, se trata de una hipoteca constituida sobre dos fincas, que fue objeto de la correspondiente distribución de responsabilidad hipotecaria y que, ahora, se pretende asignar una nueva responsabilidad hipotecaria a cada una de las fincas, con

aumento de la responsabilidad que tenía una de ellas y disminución de la responsabilidad de la otra finca. Que esta operación no es una distribución de responsabilidad hipotecaria sino una novación modificativa de hipoteca, regulada en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento. Que, en ninguno de dichos preceptos, se admite la instancia privada para la inscripción de la novación de hipoteca, por lo que será necesaria la escritura pública, conforme a la regla general del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo: Primero.– Calificar el título presentado, denegando su despacho. Segundo.–Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas. Tercero.–Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga. La presente calificación podrá (...) Córdoba, a siete de mayo del año dos mil dieciocho. La Registradora (firma), Fdo: María de la Paloma Muñoz García-Liñán».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. S. M. interpuso recurso el día 11 de junio de 2018 en virtud de escrito en el que alegó, resumidamente, lo siguiente: Que ostenta interés en asegurar la inscripción de la instancia calificada negativamente por lo que ostenta legitimación para impugnar la calificación; Que, si bien es cierto que el sistema español hipotecario se asienta sobre la base del principio de titulación pública, no lo es menos que existen excepciones, entre la que destaca la contemplada en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario; Que pudiendo proceder a la distribución de la responsabilidad hipotecaria no existe obstáculo alguno para que por la misma vía se proceda a su modificación o a su redistribución, y Que así resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 2004.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 12 de junio de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.261, 1.274 y 1.280 del Código Civil; 3, 14, 59, 82, 130, 144, 145 y 156 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 70, 79, 81, 110, 208, 216, 239, 240 y 241 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1916, 17 de febrero de 1955, 25 de octubre de 2005, 3 de julio de 2017 y 30 de mayo de 2018.

1. Constituida en su día hipoteca sobre dos fincas registrales con la oportuna distribución entre ellas de la responsabilidad hipotecaria (artículo 119 de la Ley Hipotecaria), se presenta ahora documento privado con firmas notarialmente legitimadas en el que acreedor y deudora redistribuyen la responsabilidad hipotecaria entre ambas fincas con fundamento en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario y en la Resolución de esta Dirección General de 7 de enero de 2004. Como consecuencia, una de las fincas disminuye el importe de su responsabilidad y la otra lo aumenta sin que se vea alterada la cifra total. A continuación se vende una de las dos fincas y el acreedor da carta de pago por la cantidad redistribuida a la finca vendida y consiente la cancelación del derecho real de hipoteca sobre la misma.

La registradora de la Propiedad deniega el despacho de la redistribución de la garantía hipotecaria de la que responde cada finca por considerar que es preciso instrumento público sin que la mera instancia pueda provocar asiento de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. El comprador de la finca recurre.

2. Desde las ya clásicas Resoluciones de 12 de febrero de 1916 y 17 de febrero de 1955, esta Dirección General no ha cesado de reiterar (y muy recientemente, vid. Resolución de 30 de mayo de 2018), como uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de

exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional - artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria-), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, norma que se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria. El principio de legalidad contempla, sin embargo, excepciones a la regla general en aquellos supuestos en que la norma así lo prevé (sin ánimo exhaustivo: artículos 14, 59, 82 y 156 de la Ley Hipotecaria, y 70, 79, 81, 110, 190, 193, 208, 216, 238 y 239 de su Reglamento).

El recurrente, cuya legitimación no pone en duda la registradora ni esta Dirección General (vid. Resolución de 18 de noviembre de 2013), considera que el supuesto de hecho se acomoda a la previsión del artículo 216 del Reglamento Hipotecario y a la interpretación que del mismo llevó a cabo la Resolución de este Centro de 17 de enero de 2004.

3. Esta Dirección General no puede compartir el razonamiento del recurrente. Existe un principio general cuya razón de ser obedece, como ha quedado expuesto, a la necesidad de fortalecer al máximo el régimen de acceso de los derechos al Registro de la Propiedad o de sus modificaciones (artículos 2, 3 y 145 de la Ley Hipotecaria). Frente a la norma general existen excepciones cuya interpretación ha de ceñirse a los supuestos a que las mismas se refieren. Una de tales excepciones es la contemplada en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario que, como tal, debe limitarse al supuesto regulado: «No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder. Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público, o en solicitud dirigida al Registrador firmada o ratificada ante él, o cuyas firmas estén legitimadas. La misma norma se aplicará a las inscripciones de censos y anticresis (...)».

4. Ciertamente, la Resolución de esta Dirección General de 17 de enero de 2004, afirmó la plena vigencia del precepto y su aplicabilidad al supuesto de distribución de hipoteca. Ahora bien, resulta patente que el supuesto que ahora se plantea no coincide con la previsión normativa pues no se trata de inscribir en el Registro de la Propiedad una hipoteca sobre distintas fincas con la consecuente y obligatoria distribución ex artículo 119 de la Ley Hipotecaria.

El acto cuya inscripción se solicita es un negocio puramente voluntario de modificación del ámbito de la garantía inscrita por el que acreedor y deudor hipotecario redefinen, reformulan o redistribuyen el límite en que cada finca garantiza el pago de la obligación principal y accesorias. Como cualquier otro negocio de modificación de un derecho real, el de modificación de hipoteca se sujeta a las reglas generales de nuestro ordenamiento y, por lo que ahora interesa, a las exigencias de forma pública consagradas en el artículo 1.280.1 de nuestro Código Civil y artículo 3 de la Ley Hipotecaria para su toma de razón en el Registro de la Propiedad. Es de advertir que de la documentación aportada al Registro no resulta causa alguna que integre el negocio jurídico llevado a cabo pero esta circunstancia no resulta del acuerdo de la registradora por lo que no procede que esta Dirección General se pronuncie al respecto (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Lo que sí procede es poner de manifiesto que, frente al supuesto contemplado en los artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento, en el que la causa negocial se identifica con la obligación legal de llevar a cabo la determinación del gravamen, el supuesto que da lugar a la presente la causa será aquella, onerosa o no, que resulte del negocio que las partes llevan a cabo.

No puede aceptarse el argumento de que, puesto que la responsabilidad hipotecaria total no se ve alterada, el supuesto se equipara al de distribución obligatoria; y no puede aceptarse porque tratándose de supuestos negociales distintos, se excluye la aplicación analógica o la interpretación extensiva. Además, la respuesta normativa a otros supuestos de redistribución de la responsabilidad es la aplicación de las reglas generales sobre forma. Así ocurre cuando, como consecuencia de las operaciones de reparcelación, se lleva a cabo voluntariamente la redistribución de la responsabilidad hipotecaria entre las fincas de reemplazo (artículos 2 y 11.8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

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, 27 de julio de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.