

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010055

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota calificación suscrita por el registrador de la propiedad de Ávila n.º 2, por la que acuerda denegar la expedición de una certificación de dominio y cargas según lo prevenido en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

*(BOE de 2 de julio de 2020)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Hipotecas constituidas en garantía de dos obligaciones distintas que no concurren sobre el mismo inmueble. Solicitud de ejecución en un mismo procedimiento hipotecario.

La regla general en nuestro sistema hipotecario es que **la simple distribución de la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas** que exige el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, aunque se puede considerar que da lugar a tantas hipotecas como fincas gravadas porque se exige la determinación de la cantidad o parte de gravamen de que cada una pueda responder, **no implica la división del crédito garantizado**. Es por ello que, como ha señalado el Tribunal Supremo, el artículo 124 de la Ley Hipotecaria, referido a la posibilidad de cancelación parcial de la hipoteca que grava una de las distintas fincas en las que se ha dividido la hipoteca constituida en garantía de un crédito, solo es aplicable cuando se esté ante una escritura de constitución de hipoteca de la que resulte la división del crédito mismo entre varias fincas o cuando éste se haya dividido con posterioridad, pero no cuando se trate de un único crédito para cuyo pago se hipotecan diversas fincas, que es el supuesto del citado artículo 119 de la Ley Hipotecaria. La limitación meramente cuantitativa de la parte del crédito de que deba responder cada finca que se verifica con la distribución de la responsabilidad hipotecaria sólo actúa frente a terceros poseedores, pero queda inoperante entre los contratantes (deudor o hipotecante de deuda ajena) y adquirentes subrogados en la deuda.

La regla de la indivisibilidad de la hipoteca en principio solo desaparece si se pacta expresamente por las partes también la división del crédito, de tal manera que cada finca garantice sólo una porción determinada del crédito, o si, distribuida la responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas que garantizan un único crédito, una de las fincas es adquirida posteriormente por un tercero, en cuyo caso la división del crédito tiene lugar por disposición legal en virtud del cambio de deudor. Quiere ello decir que a falta de pacto expreso el crédito garantizado será siempre indivisible entre los contratantes iniciales o sus subrogados y funcionando la hipoteca entre ellos como si fuera solidaria, teniendo derecho el acreedor a perseguir ejecutivamente todas y cada una de las fincas indistintamente, por la totalidad del crédito hipotecario, y en la misma o en diversas ejecuciones hipotecarias, cualesquiera que hayan sido las vicisitudes de la obligación garantizada.

Indudablemente esa será la regla general, pero también es evidente, que la **división del préstamo o crédito garantizado** no solo tiene lugar cuando la misma sea pactada expresamente entre las partes, sino también cuando los distintos negocios jurídicos celebrados en torno al mismo, normalmente pactos de modificación o novación, escindan o dividan el crédito fácticamente al configurar cada parte del capital inicial en obligaciones absolutamente diferentes, ya que, en virtud de los principios de accesoria y determinación hipotecaria, y a salvo excepciones, cada hipoteca garantiza una sola obligación y ésta debe tener un régimen único y uniforme; o caso de que 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 de hipoteca, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación responde la garantía.

No es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, como tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, **no es posible unificar en una sola demanda ejecutiva y por una única cantidad global la reclamación de obligaciones cuyas cláusulas financieras difieren.**

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.156, 1.172, 1.255, 1.857 y 1.860.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 12, 17, 18, 20, 38, 82, 104, 119, 120, 122, 124, 130, 131 y 144.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 686 y 692.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 174, 175, 176, 177, 179, 218 y 221.

En el recurso interpuesto por don F. A. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», contra la nota calificación suscrita por el registrador de la Propiedad de Ávila número 2, don Luis Delgado Juega, por la que acuerda denegar la expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil porque no es posible ejecutar en un mismo procedimiento hipotecas en garantía de obligaciones distintas, cuando las hipotecas no concurren sobre el mismo bien, sino que afectan a varios bienes.

Hechos

I

En mandamiento expedido el día 14 de febrero de 2019 para la expedición de certificación registral de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos del procedimiento de ejecución hipotecaria número 158/2017 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Refuerzo de Ávila, se solicitó la expresada certificación respecto de las fincas registrales números 53.344 y 54.487 del Registro de la Propiedad de Ávila número 2.

II

Presentado el día 3 de octubre de 2019 dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ávila número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Entrada: 4048/2019.

Asiento: 100 Diario: 135.

Fecha de presentación: Tres de octubre de dos mil diecinueve.

Juzgado: 1.^a Instancia e Instrucción de Refuerzo de Ávila.

Fecha del documento: Catorce de febrero de dos mil diecinueve.

Procedimiento: Ejecución hipotecaria 158/2017.

Presentante: Cobrimpa, S.L.

Previa calificación jurídica de los precedentes documentos con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y examinados los antecedentes del Registro, el registrador que suscribe ha resuelto denegar la expedición de la certificación por los siguientes defectos:

1. Porque no es posible ejecutar en un mismo procedimiento hipotecas en garantía de obligaciones distintas, cuando las hipotecas no concurren sobre el mismo bien, sino que afectan a varios bienes.

Originariamente existía un único préstamo. Sin embargo, fue objeto de ampliación y novación separada respecto a cada una de las fincas hipotecadas iniciales. Cada una de las fincas originarias se constituyó en régimen de propiedad horizontal y la hipoteca, ampliada ya de modo diferente para cada una de las fincas, fue objeto de distribución entre las fincas resultantes de cada una de las divisiones horizontales. A su vez cada unas [sic] de las obligaciones fue objeto de nueva novación.

La hipoteca de la finca 53344 tiene su origen en la hipoteca novada y ampliada de la finca 45512; la hipoteca de la finca 54487 tiene su origen en la hipoteca novada y ampliada de la finca 45538

Hechos:

1. El documento presentado consiste en un mandamiento expedido electrónicamente el día 14 de febrero de 2019 por M. C. A. J., Letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Refuerzo de Ávila, ejecución hipotecaria 158/2017, ha sido presentado el día 3 de octubre de 2019, asiento 100 del Diario 135.

2. En cuanto a la finca registral 53344 de Ávila objeto de certificación:

Originariamente se constituyó una hipoteca sobre la finca registral 45.538, y la finca registral 45512 en garantía de un préstamo a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, según su inscripción 3.^a

En cuanto a la constitución de hipoteca común, en virtud de escritura de constitución de hipoteca autorizada el día 23 de febrero de 2006 por la notaria de Buitrago del Lozoya, doña María-Luisa Saura Fischer, como sustituta

de su compañero de residencia en Torrelodones, don Benito Martín Ortega, que causó la inscripción 3.^a de la finca registral 45538 de fecha 7 de abril de 2006

Posteriormente se amplía y modifica la hipoteca sobre la finca 45538 en virtud de escritura autorizada el día 3 de julio de 2006 por el Notario de Madrid, Benito Martín Ortega, que causó la inscripción 4.^a de la finca registral 45538 de fecha 16 de agosto de 2006. Dicha ampliación no afecta a la finca 45512

Modificada en cuanto a la asignación del valor de subasta en virtud de escritura autorizada el día 29 de mayo de 2008, por el Notario de Torrelodones, don Benito Martín Ortega, que causó la inscripción 7.^a de la finca registral 45538 -extensa- y 2.^a de la finca registral 53344, ambas de fecha 15 de julio de 2008. Dicha modificación no afecta a la finca 45512

Sobre la finca 45538 se declara obra nueva y se constituye en régimen de propiedad horizontal. Se distribuye la hipoteca quedando la finca registral 53344 respondiendo de ciento veinte mil setecientos euros de principal, del pago de sus intereses remuneratorios por un importe máximo de nueve mil seiscientos cincuenta y seis euros; de la cantidad máxima de catorce mil cuatrocientos ochenta y cuatro euros, presupuestada para intereses moratorios de la cantidad máxima de catorce mil cuatrocientos ochenta y cuatro euros, que se presupuestan para costas y gastos judiciales; y de la cantidad máxima de tres mil seiscientos veintinueve euros, para asegurar el pago de los gastos extrajudiciales tales como primas de los seguros, cargas preferentes y gastos de comunidad. Se valora para caso de subasta en la cantidad de ciento cincuenta y un mil cien euros. En virtud de documento privado suscrito en Torrelodones el día 19 de mayo de 2008, que causó la inscripción 8.^a de la finca registral 45538 -extensa- y 3.^a de la finca registral 53344, ambas de fecha 15 de julio de 2008.

Novada, en cuanto al plazo de carencia, plazo total del préstamo, el tipo de interés y comisiones, en virtud de escritura autorizada el día 25 de agosto de 2008 por la Notaria de Torrelodones, doña María-Luisa Saura Fischer, como sustituta de su compañero de residencia, don Benito Martín Ortega y para su protocolo, que causó la inscripción 4.^a de la finca registral 53262 -extensa- y 4.^a de la finca registral 53344, ambas de fecha 31 de octubre de 2008.

Cedida a favor de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., en virtud de escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012, por el Notario de Madrid, don Alfonso Madrideo Fernández, protocolo 2304 y de una acta complementaria autorizada el día 31 de julio de 2015 por el Notario de Madrid, don José-Luis Ruiz Abad, protocolo 1472, que causó la inscripción 5.^a de la finca registral 56457 -extensa- y 5.^a de la finca registral 53344, ambas de fecha 20 de agosto de 2015.

Sobre esta finca no existen otras cargas.

En cuanto a la finca registral 54487 de Ávila objeto de certificación:

Originariamente se constituyó una hipoteca sobre la finca registral 45512, y la finca registral 45.538 en garantía de un préstamo a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila, según su inscripción 3.^a

En cuanto a la constitución de hipoteca en virtud de escritura de constitución de hipoteca autorizada el día 23 de febrero de 2006 por la notaria de Buitrago del Lozoya, doña María-Luisa Saura Fischer, como sustituta de su compañero de residencia en Torrelodones, don Benito Martín Ortega, que causó la inscripción 3.^a de la finca registral 45512 y 3.^a de la finca registral 45588 -extensa-, ambas de fecha 7 de abril de 2006.

Posteriormente se amplía y modifica la hipoteca sobre la finca 45512 en virtud de escritura autorizada el día 21 de noviembre de 2006 por el Notario de Madrid, Benito Martín Ortega, que causó la inscripción 4.^a de la finca registral 45512 de fecha 2 de enero de 2007. Dicha modificación no afecta a la finca 45538

Sobre la finca 45512 se declara obra nueva y se constituye en régimen de propiedad horizontal. En otro asiento se distribuye dicha hipoteca quedando la finca registral 54487 respondiendo de trescientos once mil euros de principal, del pago de sus intereses remuneratorios por un importe máximo de veinticuatro mil ochocientos ochenta euros; de la cantidad máxima de treinta y siete mil trescientos veinte euros, presupuestada para intereses moratorios de la cantidad máxima de treinta y siete mil trescientos veinte euros, que se presupuestan para costas y gastos judiciales; y de la cantidad máxima de nueve mil trescientos treinta euros, para asegurar el pago de los gastos extrajudiciales tales como primas de los seguros, cargas preferentes y gastos de comunidad. Se valora para caso de subasta en la cantidad trescientos sesenta y siete mil trescientos diez euros. En virtud de documento privado suscrito en Torrelodones el día 27 de noviembre de 2008, que causó la inscripción 6.^a de la finca registral 45512 -extensa- y 2.^a de la finca registral 54487, ambas de fecha 3 de diciembre de 2008.

Novada, en cuanto al plazo, periodo de carencia y el tipo de interés, en virtud de escritura autorizada el día 18 de junio de 2009 por el Notario de Ávila, don Francisco Ríos Dávila, protocolo 1376, que causó la inscripción 3.^a de la finca registral 54485 -extensa- y 3.^a de la finca registral 54487, ambas de fecha 31 de julio de 2009.

Novada, en cuanto al plazo y el tipo de interés, en virtud de escritura autorizada el día 30 de junio de 2011, por el Notario de Ávila, don Juan-Luis Ramos Baeza, protocolo 1119, que causó la inscripción 4.^a de la finca registral 54487, de fecha 1 de agosto de 2011.

Cedida a favor de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., en virtud de escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2012, por el Notario de Madrid, don Alfonso Madrideo Fernández, protocolo 2304 y de una acta [sic] complementaria autorizada el día 5 de marzo de 2015 por el Notario

de Madrid, don José-Luis Ruiz Abad, protocolo 471, que causó la inscripción 5.^a de la finca registral 53344, de fecha 10 de marzo de 2015.

Esta finca está además gravada con una anotación preventiva de embargo de la hacienda pública.»

Fundamentos de Derecho:

I. Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por el registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. En el caso que nos ocupa, originariamente, como se ha indicado, se constituyó una hipoteca en garantía de un préstamo. Más tarde este préstamo fue objeto de ampliación sobre cada una de las fincas de procedencia de esta certificación en virtud de dos escrituras autorizadas en distinta fecha. Posteriormente cada una de las fincas ha tenido diversas modificaciones de la hipoteca en virtud de diferentes escrituras.

A partir de las ampliaciones del préstamo, y sus novaciones modificativas, nos encontramos con que el préstamo originario que era único, se ha dividido en dos préstamos distintos, garantizados con una pluralidad de inmuebles cada uno de ellos.

III. Como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019:

«En el préstamo hipotecario, la causa del préstamo y la causa de la hipoteca están entrelazadas y no pueden fragmentarse, pues atañen tanto a la obtención del préstamo por el consumidor en condiciones económicas más ventajosas, como a la garantía real que tiene el prestamista en caso de impago.

En la sentencia 606/1997, de 3 de julio, establecimos que: «En el negocio jurídico de constitución de hipoteca, la causa es la creación de un derecho real con la función de garantía de una obligación; a su vez, tal derecho real de hipoteca, ya constituido, es un derecho de carácter accesorio que sólo subsiste si hay obligación garantizada».

La causa típica del contrato de hipoteca consiste esencialmente en el aseguramiento de una obligación, y no en la misma relación obligatoria asegurada, pese a que el principio de accesoriedad del gravamen conlleva que la existencia y licitud del crédito sean presupuestos indispensables para la propia validez del contrato de garantía. Es por esta razón que el art. 12 de la Ley Hipotecaria establece que en la inscripción del derecho real de hipoteca se identificarán las obligaciones garantizadas. Se trata de causas interdependientes, en cuanto que la suerte de la garantía dependerá de las vicisitudes de la obligación garantizada, pero no a la inversa.

Ya en la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 se decía que «el valor de la finca hipotecada es la causa por (la) que entra en la obligación el que presta con hipoteca, ya que más bien que a la persona, puede decirse que presta a la cosa». Es decir, se resaltaba la idea de que la hipoteca sirve fundamentalmente para conseguir la seguridad en el pago de lo prestado, y que es precisamente el valor de cambio de la finca hipotecada lo que mueve (es la causa) al prestamista a conceder el préstamo, puesto que al garantizarse este con la hipoteca, lo relevante es el valor de la cosa dada en garantía más que la solvencia del deudor. Y lo confirmó la exposición de motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944, que autorizó la publicación de una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, al descartar la regulación de las hipotecas «desvinculadas de toda relación causal».

Por ello la ampliación y modificación de la obligación garantizada con hipoteca sobre una finca, que no afecte a la otra originariamente garantizada, que va a ser objeto de ampliación y novación ulterior, va a implicar una alteración sustancial de las bases que determinaron el préstamo hipotecario inicial, provocando una novación que implica en rigor que el préstamo único se divide en dos préstamos cada uno con un régimen jurídico diferenciado.

IV. La hipoteca en garantía de un préstamo se caracteriza por su accesoriedad respecto al mismo (cfr. arts 1857 del Código Civil y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria) y por tratarse de un derecho de realización de valor: el incumplimiento de la obligación garantizada va a permitir al acreedor iniciar acción directa contra los bienes hipotecados para satisfacer su crédito, hasta donde esté garantizado, con preferencia respecto de cualquier otro. Estos caracteres exigen la perfecta determinación de lo garantizado, de la garantía que se constituye y su inscripción en el Registro.

Por otra parte, el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículo 1875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

En el momento en que se entable la ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario. Y todo ello debe referirse a lo que conste inscrito.

Como indica la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 11 de marzo de 2014: «Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».

Por todo ello, la ejecución hipotecaria presupone una obligación y la hipoteca que la garantice. Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones para distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una excepción: cuando recaigan sobre el mismo bien hipotecado. El artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es claro al señalar «Cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes».

Si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias cuando recaen sobre distintos bienes, debe considerarse que no procede la acumulación originaria de acciones que deriva de distintas obligaciones que tienen garantía hipotecaria sobre diferentes bienes. No es posible unificar una única reclamación, por una única cantidad, en un mismo procedimiento. Todas las previsiones de requerimiento de pago al deudor, de demanda y requerimiento de pago al hipotecante no deudor o tercer poseedor, de entrega de cantidades al acreedor y de sobrante, tienen como fundamento una obligación-una ejecución (cfr. arts 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 130 y 131 de la Ley Hipotecaria).

A todo ello se suma, que en supuesto de hecho que nos ocupa, con posterioridad a la inscripción de hipoteca, existe, en la finca registral 54487, una anotante, al que le afectaría la reclamación de una deuda ajena a la hipoteca que grava la finca respecto a la que se practicó su asiento respectivo.

V. Por todo ello, no es posible extender la certificación solicitada.

Por referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la operación solicitada en cuanto a los defectos señalados al principio de esta nota.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Ávila, a diecisiete de octubre de dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Luis Delgado Juega».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, don Javier Ángel González García, quien emitió nota, de fecha 18 de noviembre de 2019, manteniendo la calificación del registrador de la Propiedad de Ávila número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don F. A. A., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», interpuso recurso el día 18 de diciembre de 2019 alegando los argumentos que, a continuación, se transcriben:

«Motivos.

Primero. La hipoteca constituida sobre las fincas 53.344 y 54.487 tiene su origen en la escritura de préstamo hipotecario de fecha 23 de febrero 2006, y las sucesivas ampliaciones y novaciones, amplían y novan la hipoteca de fecha 23/02/2006 no existen obligaciones distintas, sino una única obligación derivada del préstamo hipotecario de fecha 23/02/2006, ampliada y novada.

– Finca 53.344:

La escritura de préstamo hipotecario, de fecha 23 de febrero de 2006, con protocolo 1707, se constituyó inicialmente garantía hipotecaria sobre las fincas 45512, 45520 y 45538 del Registro de la Propiedad de Ávila. La primera y tercera de ellas, posteriormente fueron objeto de distintas divisiones horizontales, siendo las fincas resultantes; por un lado, la finca 53344, y por el otro, la finca 54487.

En virtud de la escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario de 3 de julio de 2006 que ampliaba y modificaba la escritura de 23 de febrero de 2006, y que afectaba exclusivamente a la finca 45538, y en su Página n.º 6:

legal necesaria para otorgar la presente escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria, y a tal efecto,

Exponen:

I. Que con fecha 23 de febrero de 2006 La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila concedió a la compañía mercantil Nein, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria que formalizaron, en escritura autorizada por la Notario de Buitrago del Lozoya (Madrid) Doña María Luisa Saura Fischer, como sustituía del suscrito Notario, por ausencia reglamentaria, número 1.707 de mi

La anterior Escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario, fue subsanada por escritura de subsanación en fecha 19 de mayo de 2008, bajo su número de protocolo 1425, por la que se subsana el error del valor de subasta establecido para la finca inicialmente hipotecada (45538), e incorporando un cuadro con el valor de subasta para cada una de las fincas resultantes (siendo una de ellas, la finca 53344, objeto de la presente demanda), y en su Página n.º 6:

presente escritura de subsanación de otra de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria, y a tal efecto,

Exponen:

I. Que mediante escritura autorizada por mi compañera de residencia, Doña María Luisa Saura Fischer, como sustituta del suscrito notario, el día 23 de febrero de 2.006, número 1.707 de

En la misma fecha de 19 de Mayo de 2008, se procedió a la distribución de las finca resultantes de la división horizontal, mediante instancia privada, legitimadas las firmas por el Notario de Torreldones, D. Benito Martín Ortega, y en sus Páginas 2 y 3:

Dicen y otorgan:

I. Que con fecha 23 de febrero de 2006 La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila concedió a la compañía mercantil Nein, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria que formalizaron, en escritura autorizada por la Notario de Buitrago del Lozoya (Madrid) Doña María Luisa Saura Fischer, como sustituía del suscrito Notario, por ausencia reglamentaria, número 1.707 de este

Posteriormente, la escritura de novación de préstamo hipotecario de fecha 25 de Agosto de 2008, con Protocolo 2453, que afectaba exclusivamente a la finca resultante 53344, y en su Página n.º 8:

Exponen:

I. Que con fecha 23 de febrero de 2006 La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila concedió a la compañía mercantil Nein, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria que formalizaron, en escritura autorizada por la Notario de Buitrago del Lozoya (Madrid) Doña María Luisa Saura Fischer, como sustituta del Notario de Torreldones, Don Benito Martín Ortiga, por ausencia reglamentaria, número 1.707 del protocolo de este

Conclusión:

– La hipoteca que grava la finca n.º 53.344 tiene su origen en la Escritura de fecha 23 de Febrero de 2006, y las sucesivas Escrituras de Modificación y Ampliación conllevan la modificación y ampliación de la primitiva Escritura de Hipoteca de fecha 23/02/2016; esto es, una única obligación modificada y ampliada.

– Finca 54.487:

La escritura de préstamo hipotecario, de fecha 23 de febrero de 2006, con protocolo 1707, se constituyó inicialmente garantía hipotecaria sobre las fincas 45512, 45520 y 45538 del Registro de la Propiedad de Ávila. La primera y tercera de ellas, posteriormente fueron objeto de distintas divisiones horizontales, siendo las fincas resultantes; por un lado, la finca 53344, y por el otro, la finca 54487.

La escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario de 21 de Noviembre de 2006 que ampliaba y modificaba la Escritura de 23 de Febrero de 2006, y que afectaba exclusivamente a la finca 45512, y en su Página n.º 6:

legal necesaria para otorgar la presente escritura de novación modificativa de préstamo con garantía hipotecaria, y a tal efecto,

Exponen:

I. Que con fecha 23 de febrero de 2006 La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila concedió a la compañía mercantil Nein, S. A. un préstamo con garantía hipotecaria que formalizaron, en escritura autorizada, en esta ciudad, ante la Notario de Buitrago de Lozoya, Madrid, Doña María-Luisa Saura Fischer, como sustituta del suscrito Notario, número 1.707 de mí protocolo-

Habiéndose procedido a la declaración de obra nueva y división horizontal de la finca 45512, anteriormente indicada, en virtud de escritura de 21 de Noviembre de 2006, otorgada por el Notario de Torrelodones, D. Benito Martín Ortega, con protocolo 11370, procediéndose en fecha 25 de Agosto de 2008 a la distribución hipotecaria para cada una de las fincas resultantes mediante instancia privada, las partes suscribieron seguidamente, acta protocolizado del cuadro asignando el valor de subasta para cada una de las fincas resultantes. Dicha acta fue autorizada con fecha 25 de Agosto de 2018 y con Protocolo 2454, y en su Página n.º 7:

Exponen:

I. Que con fecha 23 de febrero de 2006 La Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila concedió a la compañía mercantil Nein, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria que formalizaron, en escritura autorizada por la Notario de Buitrago del Lozoya (Madrid) Doña María Luisa Saura Fischer, como sustituta del Notario de Torrelodones Don Benito Martín Ortiga, por ausencia reglamentaria, número 1.707 del protocolo este último, por

Posteriormente, la escritura de subsanación de fecha 27 de Noviembre de 2008, con Protocolo 3597, por la que se subsana: - la escritura ampliación y modificación del préstamo anteriormente indicada, de fecha 21 de noviembre de 2006 (protocolo 11369). - Y el Acta protocolizada ante el Notario de Torrelodones, Don Benito Martín Ortega, de fecha 25 de Agosto de 2018 (protocolo 2454), y en su Página n.º 7:

Exponen:

I. Que con fecha 23 de febrero de 2006 la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila concedió a la compañía mercantil Nein, S.A. un préstamo con garantía hipotecaria que formalizaron, en escritura autorizada por la Notario de Buitrago del Lozoya (Madrid) Doña María Luisa Saura Fischer, como sustituía del Notario de Torrelodones, Don Benito Martín Ortiga, por ausencia reglamentaria, número 1,707 del protocolo de este último, por

La escritura de novación de préstamo hipotecario de fecha 18 de junio de 2009, con Protocolo 1393, que afectaba entre otras, sobre la finca 54487, y en su Página n.º 8:

tura de modificación de plazo de carencia de préstamo hipotecario, y al efecto,

Exponen:

I. Que mediante escritura autorizada el día 23 de febrero de 2006 por la notario de Buitrago de Lozoya (Madrid) doña María Luisa Saura Fischer, como sustituía del notario de Torrelodones (Madrid) don Benito Martín Ortega número 1.707

Y nuevamente, la escritura novación de préstamo hipotecario de fecha 30 de junio de 2011, con Protocolo 1119, que afectaba exclusivamente sobre la finca 54487, y en Página n.º 8:

presente escritura de novación con garantía hipotecaria, y al efecto,

Exponen:

I. Antecedentes. Que mediante escritura autorizada el día 23 de febrero de 2006 por la notario de

Conclusión:

– La hipoteca que grava la finca n.º 54.487 tiene su origen en la Escritura de fecha 23 de Febrero de 2006, y las sucesivas Escrituras de Modificación y Ampliación conllevan la modificación y ampliación de la primitiva Escritura de Hipoteca de fecha 23/02/2016; esto es, una única obligación modificada y ampliada.

Segundo. A mayor abundamiento del Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila, el propio Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila al que tengo el honor de dirigirme, en su momento ya expidió Certificaciones de Dominio y Cargas derivadas de las Fincas n.ºs. 53.344 y 54.487:

– Finca n.º 53.344:

Alfonso Jesús Candau Pérez, registrador del Registro de la Propiedad de Ávila N.º 2, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla y León.

Certifico: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, he examinado en lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que resulta:

Primero:

Que la finca registral finca de Ávila n.º: 53.344 que se trata tiene, según el Registro la siguiente descripción:

(...)

Quinto:

Así resulta del Registro y para que conste y a los efectos oportunos libro la presente que, a efectos de su identificación, va extendida en dos hojas de papel del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles números C17A15172129 y C17A15172130. Ávila, a las nueve horas del día nueve de octubre del año dos mil diecisiete.

– Finca n.º 54.487:

Alfonso Jesús Candau Pérez, registrador del Registro de la Propiedad de Ávila N.º 2, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla y León.

Certifico: Que en vista de lo solicitado en la precedente instancia, he examinado en lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que resulta:

Primero:

Que la finca registral finca de Ávila N.º: 54.487 que se trata tiene, según el Registro la siguiente descripción:

(...)

Quinto:

Así resulta del Registro y para que conste y a los efectos oportunos libro la presente que, a efectos de su identificación, va extendida en dos hojas de papel del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles números C17A15172109 y C17A15172110. Ávila, a las nueve horas del día veintinueve de septiembre del año dos mil diecisiete.

Dejando designados los Libros del Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila a los efectos probatorios.

1.º De la doctrina de los actos propios.

Invocamos la Sentencia de la AP de Baleares n.º 776/2002 (Sección 4.ª) de 30.12.2.003 (JUR 2003/75060), la cual, a su vez, cita la Importante Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1992 (RJ 1992/10562) y la STS 19.12.1990 (RJ 1990/10287), en cuyo Fundamento de Derecho Segundo, dispone que: «(...) La doctrina de los actos propios significa la vinculación del autor en una declaración de voluntad al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, y encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza, que fundamentalmente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y en la regla de la buena fe, que impone el deber de coherencia en el comportamiento, lo cual limita, por ello, el ejercicio de los derechos subjetivos.

Es por lo expuesto,

Solicitamos al Registro: Que tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, se admita a trámite, acuerde tener por interpuesto recurso gubernativo, en tiempo y forma, contra la Calificación del Registro de la Propiedad n.º 2 de Ávila de fecha 17/10/2019, se revoque, acordándose la expedición de la Certificación de Cargas de las fincas n.ºs. 53.344 y 54.487 que se solicita conforme a lo expuesto en el presente escrito».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmado su calificación y remitió el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2019.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 17, 18, 20, 38, 82, 104, 119, 120, 122, 124, 130, 131 y 144 de la Ley Hipotecaria 686 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1156, 1172, 1255, 1857 y 1860 del Código Civil; 174, 175, 176, 177, 179, 218 y 221 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1986, 4 de febrero de 2005, 20 de mayo de 2008, 9 de mayo de 2013, 26 de mayo y 8 de septiembre de 2014, 24 de marzo de 2015 y 11 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 1935, 22 de agosto de 1978, 27 de enero de 1986, 30 de octubre de 1989, 15 de enero de 1991, 8 de abril de 2002, 9 de junio y 13 de septiembre de 2003, 8 de enero de 2004, 10 de septiembre de 2005, 6 de junio de 2006, 5 de mayo de 2009, 8 de marzo de 2013, 24 de febrero y 11 de marzo de 2014, 26 de febrero y 8 de abril de 2015, 12 y 16 de febrero de 2016, 30 de mayo, 19 de septiembre y 30 de octubre de 2017, 10 de mayo de 2019 y 4 de febrero de 2020.

1. En el presente recurso se plantea la cuestión de si es posible la ejecución en un mismo procedimiento hipotecario regulado en los artículos 682 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y consecuentemente si se puede expedir la certificación registral de dominio y cargas prevista en el artículo 688 de dicha ley, de dos hipotecas

constituidas en garantía de dos obligaciones distintas, cuando las hipotecas no concurren sobre el mismo inmueble, sino que afectan a diferentes inmuebles; así como cuándo se puede considerar que una obligación, en principio única, se debe considerar como escindida en varias obligaciones distintas y dividida la hipoteca que las garantiza.

Ambas partes interesadas en este recurso, registrador de la Propiedad calificante y acreedor recurrente, exponen, en la nota de calificación y en el recurso, respectivamente, cuál ha sido el íter negocial de la obligación primitivamente garantizada y de la hipoteca constituida en su cobertura, llegando el primero a la conclusión que aquella se ha dividido en dos préstamos distintos, garantizados cada uno con una pluralidad de inmuebles, y llegando el segundo a la conclusión que se seguía tratando de una única obligación modificada y ampliada.

Así, en la exposición de los hechos, básicamente coincidentes, señalan que originariamente se constituyó una hipoteca en garantía de un único préstamo, hipoteca que se distribuyó entre tres fincas, tres solares edificables, dos de los cuales las fincas registrales que son los que ahora interesan, las fincas registrales 45.512 y 45.538, fueron posteriormente objeto de sendas obras nuevas de edificios que se constituyeron en dos regímenes de propiedad horizontal independientes, perteneciendo las fincas que son objeto de la solicitud de expedición de certificación registral a efectos de su ejecución hipotecaria común, una, la finca registral 53.344, a la división horizontal ubicada en la finca 45.512, y, otra, la finca registral 54.487, a la división horizontal ubicada en la finca 45.538.

Después de la inscripción de la hipoteca que garantizaba el referido préstamo inicial y recayendo aquella todavía solo sobre los respectivos tres solares, el préstamo fue objeto de modificación y ampliación sobre cada una de las tres fincas de procedencia en virtud de escrituras autorizadas en distinta fecha, cada una referida a un solar distinto. Posteriormente se declaró obra nueva sobre cada solar y se constituyó cada edificio en régimen de propiedad horizontal independiente, distribuyéndose la responsabilidad hipotecaria del gravamen entre los distintos elementos independientes de cada una de esas propiedades horizontal. Finalmente la hipoteca de cada una de las divisiones horizontales fue objeto de diversas modificaciones de la parte de obligación que garantizaba en virtud de diferentes escrituras, independientes para cada una de ellas, modificaciones que afectaron al plazo de amortización, al periodo de carencia, al tipo de interés y a las comisiones de la parte del capital inicial de que cada finca matriz respondía, resultando tras esas modificaciones distintas cláusulas financieras para las obligaciones garantizadas con los pisos pertenecientes a cada edificio.

2. En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, no obstante tener un objeto que no tiene que ver con el de este recurso, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Afirma la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». En este sentido, puede el registrador valorar si teniendo en cuenta el contenido de los libros del Registro, el procedimiento que se sigue para la ejecución de una hipoteca se ajusta al contenido de aquél, dado que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, por el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. En el momento en que se entable la ejecución, los terceros que puedan resultar afectados por la misma deben conocer con exactitud lo que se reclama y el resultado de lo reclamando una vez que se verifique la enajenación del bien y la satisfacción del acreedor hipotecario.

3. Para un correcto análisis de la cuestión suscitada en este recurso, ha de partirse del examen del principio de indivisibilidad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada que rige en el derecho hipotecario español, principio que tiene especial repercusión en materias como la posibilidad de cancelación parcial, la subrogación de

un nuevo prestatario o, como en el supuesto a que se refiere este expediente, en la ejecución hipotecaria de las distintas fincas gravadas originariamente en una misma escritura.

Este principio de indivisibilidad tiene su razón de ser, como ha señalado el Tribunal Supremo en Sentencias de julio de 1997 y 11 de septiembre de 2019, entre otras, en la consideración del préstamo hipotecario como un negocio jurídico unitario, cuyas respectivas causas (de préstamo y de hipoteca) están entrelazadas y no pueden fragmentarse; consistiendo la causa del contrato de hipoteca en «su función de garantía de una obligación», lo que genera, una vez constituido el derecho real de hipoteca, el carácter accesorio de tal derecho, que sólo subsistirá si hay obligación garantizada y que seguirá siempre sus vicisitudes.

Así, partiendo del reconocimiento de las partes de la existencia inicial en este caso de un único préstamo en cuya garantía se constituye una hipoteca distribuida entre varias fincas, debemos preguntarnos en qué supuestos debe entenderse dividido el mismo en varios préstamos u obligaciones distintas y/o independientes, supuestos en los que ya no será aplicable, total o parcialmente, el antes mencionado principio de indivisibilidad de la hipoteca respecto de la obligación originariamente garantizada.

4. La regla general en nuestro sistema hipotecario es que la simple distribución de la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas que exige el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, aunque se puede considerar que da lugar a tantas hipotecas como fincas gravadas porque se exige la determinación de la cantidad o parte de gravamen de que cada una pueda responder, no implica la división del crédito garantizado. Es por ello que, como ha señalado el Tribunal Supremo en Sentencia de 4 de febrero de 2005, el artículo 124 de la Ley Hipotecaria referido a la posibilidad de cancelación parcial de la hipoteca que grava una de las distintas fincas en las que se ha dividido la hipoteca constituida en garantía de un crédito, solo es aplicable cuando se esté ante una escritura de constitución de hipoteca de la que resulte la división del crédito mismo entre varias fincas o cuando éste se haya dividido con posterioridad; pero no cuando se trate de un único crédito para cuyo pago se hipotecan diversas fincas que es el supuesto del citado artículo 119 de la Ley Hipotecaria.

A este respecto, el artículo 1169.1 del Código civil establece que «a menos que el contrato expresamente lo autorice, no podrá compelerse al acreedor a recibir parcialmente las prestaciones en que consista la obligación», sin que el pacto de distribución de la responsabilidad hipotecaria pueda entenderse como la expresa autorización de pagos parciales del crédito a que este precepto se refiere. En consecuencia, cuando exista pacto claro en el sentido indicado, o cuando el acreedor ha aceptado voluntariamente el pago de una cantidad con el destino a la liberación de una determinada finca (artículo 1172 del Código Civil), será aplicable el artículo 124 de la Ley Hipotecaria y el acreedor estará obligado a consentir la cancelación parcial.

Y la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1986 destaca que «el elemento característico de la hipoteca como derecho real de garantía dirigido a asegurar el cumplimiento de una obligación, su indivisibilidad; de ahí que en tanto el débito del que responde no se satisfaga íntegramente seguirá la hipoteca gravando la totalidad del fundo a ella sujeto. Consecuencia de esto es que el hecho de que por pagos o acuerdos se vaya disminuyendo la deuda, no altera la función ni la extensión de la hipoteca hasta que el débito se satisfaga por completo».

Como se deduce de los artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria, la limitación meramente cuantitativa de la parte del crédito de que deba responder cada finca que se verifica con la distribución de la responsabilidad hipotecaria sólo actúa frente a terceros poseedores, pero queda inoperante entre los contratantes (deudor o hipotecante de deuda ajena) y adquirentes subrogados en la deuda. Así, la regla del artículo 221 del Reglamento Hipotecario, que señala que distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, si alguna de ellas pasa a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma, y, en su caso, el de los intereses correspondientes y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas; confirma que la regla general es que cuando el que paga es el deudor, el acreedor no está obligado a aceptar el pago con ese destino específico.

5. De todo lo hasta ahora expuesto resulta que la regla de la indivisibilidad de la hipoteca en principio solo desaparece si se pacta expresamente por las partes también la división del crédito de tal manera que cada finca garantice sólo una porción determinada del crédito (artículo 1860 del Código Civil), o si se distribuida la responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas que garantizan un único crédito, una de las fincas es adquirida posteriormente por un tercero, en cuyo caso la división del crédito tiene lugar por disposición legal en virtud del cambio de deudor.

Quiere ello decir que a falta de pacto expreso el crédito garantizado será siempre indivisible entre los contratantes iniciales o sus subrogados y funcionando la hipoteca entre ellos como si fuera solidaria, teniendo derecho el acreedor a perseguir ejecutivamente todas y cada una de las fincas indistintamente, por la totalidad del crédito hipotecario, y en la misma o en diversas ejecuciones hipotecarias, cualesquiera que hayan sido las vicisitudes de la obligación garantizada.

Indudablemente esa será la regla general, pero también es evidente, que la división del préstamo o crédito garantizado no solo tiene lugar cuando la misma sea pactada expresamente entre las partes, sino también cuando los distintos negocios jurídicos celebrados en torno al mismo, normalmente pactos de modificación o novación «ex»

artículo 4 de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, escindan o dividan el crédito fácticamente al configurar cada parte del capital inicial en obligaciones absolutamente diferentes, ya que en virtud de los principios de accesoriedad y determinación hipotecaria y a salvo excepciones (ej. hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, o cuando dos obligaciones diferentes tienen una conexión causal o de dependencia entre sí -Resoluciones 17 de marzo y 24 de abril de 2008-), cada hipoteca garantiza una sola obligación y ésta debe tener un régimen único y uniforme; o caso de que 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 de hipoteca -artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria-, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación responde la garantía.

En el caso que nos ocupa, la obligación garantizada seguirá siendo única y la misma aunque el préstamo se amplíe sucesivamente en escrituras que afecten unas a la responsabilidad hipotecaria de una finca y otras a la responsabilidad de las otras fincas gravadas, siempre que en todas ellas se parta y actualice del capital inicial o ampliado de forma global; y aunque se distribuya nuevamente la responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas resultantes de las inicialmente hipotecadas, siempre que sus cláusulas financieras sigan siendo las mismas. Ahora bien, en el momento que se alteran las condiciones financieras básicas de toda obligación, especialmente, plazo de vencimiento, sistema de amortización y tipo de interés, como ocurre en el presente supuesto, figurando circunscrita la parte del capital afectada por cada grupo de nuevas condiciones diferenciadas a la responsabilidad de una o varias fincas, debe entenderse que ello implica que la hipoteca se ha dividido y que la responsabilidad hipotecaria de cada una de esas fincas o de cada grupo de ellas garantiza sólo esa porción determinada del respectivo crédito.

6. Sentado este criterio, queda por analizar si, como señala el registrador de la propiedad calificante, la accesoriedad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada y la imposición de la perfecta determinación registral de ésta (artículos 1857 del Código Civil y 12 y 107 de la Ley Hipotecaria), así como su función de realización de valor de la finca en caso de incumplimiento y el carácter esencialmente registral procedimiento de ejecución hipotecaria (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria), imponen necesariamente la ejecución separada de aquellas hipotecas que garantizan obligaciones diferentes y cuya estructura de responsabilidad hipotecaria es asimismo diversa.

A este respecto debe tenerse en cuenta que las condiciones financieras de cada obligación garantizada van a determinar la extensión objetiva de la hipoteca que la garantiza, porque ésta tiene que ser coherente con los términos definitorios de aquella, siendo además posible que la responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos accesorios garantizados (intereses ordinarios, moratorios o costas) se haya estructurado de distinta forma (número de años, tipo máximo, etc.), lo que determinará una distinta forma de imputar el precio del remate (Resoluciones de 24 de agosto de 1998 y 31 de octubre de 2013).

Es por ello y porque, en presencia de terceros, lo entregado al acreedor por cada uno de los conceptos garantizados (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria (artículos 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132.3 de la Ley Hipotecaria), sin que se pueda utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto; por lo que no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas que gravan distintas fincas en garantía de distintas obligaciones y, en consecuencia, es correcta la actuación del registrador que no expide en estos casos la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado (sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 2 de mayo de 2012 y sentencias del Juzgado de Primera Instancia de Valencia número 23 de 27 de noviembre y 17 de diciembre de 2012).

Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones ejecutivas referidas a distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una única excepción, que es que recaigan sobre el mismo bien hipotecado, recogida en el artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dispone que «cuando la ejecución hipotecaria se dirija exclusivamente sobre bienes especialmente hipotecados, sólo podrá acordarse la acumulación a otros procedimientos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectiva otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes».

Y si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, como señala el registrador de la propiedad calificante, no es posible unificar en una sola demanda ejecutiva y por una única cantidad global, la reclamación de obligaciones cuyas cláusulas financieras difieren.

7. Por último, respecto de la afirmación de la parte recurrente de que la expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe practicarse en aplicación de la doctrina de los actos propios, porque un registrador de la propiedad, titular del Registro anterior al que ha emitido la nota de calificación recurrida, ya ha expedido certificaciones de esas fincas, no puede ser admitida en base en las siguientes consideraciones.

La primera consideración estriba en que según resulta de esas certificaciones que se alegan fueron emitidas con anterioridad y que se aportan al expediente, las mismas lo fueron en virtud de solicitud en instancia privada, y no en virtud de mandamiento judicial a los efectos del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, certificaciones éstas que se pueden expedir siempre que el solicitante acredite interés legítimo, sin limitación alguna por razón de las fincas, las cargas que pesaren sobre ellas o la obligación garantizada con las posibles hipotecas; pero que no producen más efectos que los propiamente probatorios.

Sin embargo, la certificación de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene la limitación de no poder ser expedida más que cuando se trata de la ejecución de la obligación concreta garantizada (con las excepciones antes señaladas) por la hipoteca de cuya ejecución se trate, y produce importantes efectos jurídicos como acreditar la legitimación activa del ejecutante, el dar conocimiento público de la existencia de la ejecución hipotecaria, implicar una notificación personal a los acreedores inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca y antes de su expedición, etc.; lo que provoca que solo pueda ser expedida una vez y excluye la aplicación de la doctrina solicitada.

La segunda consideración resulta del hecho de que el registrador de la propiedad, al calificar un documento, no está vinculado por una calificación previa, sea propia o de otro registrador anterior, del mismo documento o de otro documento similar, siempre que se trate de distintas o nuevas presentaciones de ese documento, las cuales supongan la apertura de un nuevo procedimiento registral (Resoluciones de 13 de marzo de 2001, 9 de marzo y 24 de junio de 2013 y 5 de marzo de 2014), como ocurre en el supuesto de este recurso.

Por todo cuanto antecede, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del registrador.

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, 5 de marzo de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.