

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR010097

RESOLUCIÓN de 28 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por el registrador de la propiedad de Tías, de compraventa de una cuota de participación de una finca registral, así como de una hipoteca en garantía del precio aplazado y de dos pagarés.

(BOE de 18 de junio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Constitución entre particulares de una sola hipoteca en garantía de dos obligaciones. Inscripción parcial.

La máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales, como el artículo 1861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, y atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico. Indudablemente, **obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra**. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como –con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito– se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad. Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1088, 1089, 1091, 1131 a 1136, 1255, 1125 a 1128, 1261, 1274 y 1876.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 12, 19 bis, 104, 142, 143, 153, 153 bis, 154 y 155.

Ley 2/1981 (Regulación del mercado hipotecario), art. 2.

Ley 3/1994 (adaptación de la legislación sobre Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria), disposición adicional primera.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 238.

En el recurso interpuesto por don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Yaiza, contra la calificación practicada por el registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, de compraventa de una cuota de participación de la finca registral 40.021 de Tías, así como de una hipoteca en garantía del precio aplazado y de dos pagarés.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de marzo de 2019 por el notario de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, se solicitaba la inscripción de la compraventa de una cuota de participación de la finca registral número 40.021 de Tías, así como de una hipoteca en garantía del precio aplazado y de dos pagarés.

II

Presentada el día 6 de marzo de 2019 la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento.

Asiento 31 Diario 55 (NE 1256/2019).

Fecha del documento: 06/03/2019.

Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería.
Protocolo: 173/2019.

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho.

Mediante el documento presentado, las entidades Bomar, SL y Satocan, SA, venden a Hotel Princesa Yaiza, SA, determinada participación de que son titulares sobre la Parcela destinada a Campo de Golf en el Plan Parcial Golf Puerto del Carmen, en término municipal de Tías, finca registral 40.021, por un precio global -que comprende el valor de la participación en la comunidad de bienes del campo de golf- de 4.320.000 euros. De dicho precio, la cantidad de 432.000 euros se compensa con la deuda por dicho importe que asume la compradora y cuya titularidad corresponde a las vendedoras y otra sociedad, pactando la entrega para el caso de que no se obtuviera el consentimiento a la subrogación por la entidad acreedora, de dos pagarés por un importe total de 1.200.000 euros, que sólo podrán presentarse al pago en caso de que se reclamase a las vendedoras el pago de dicha deuda por incumplimiento de la compradora. En garantía del pago del precio aplazado (3.888.000 euros) y del importe de los pagarés emitidos (1.200.000 euros) Hotel Princesa Yaiza, SA, constituye hipoteca sobre 55 apartamentos de su propiedad sitos en (...), Playa Blanca, término municipal de Yaiza, en favor de las vendedoras.

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 12, 18, 19, 19 bis, 112, 114 y 153 bis de la Ley Hipotecaria.

La Ley 41/2007 introdujo en el articulado de la Ley Hipotecaria su artículo 153 bis y con él, la denominada "hipoteca global" o "flotante", en que se flexibilizan los requisitos de accesoriedad y especialidad, permitiendo la garantía conjunta de diversas obligaciones sin necesidad de su incorporación a una cuenta corriente con pacto novatorio de las mismas, limitando su constitución a las entidades financieras y las administraciones públicas titulares de créditos tributarios o de la Seguridad Social, siendo suficiente en tal caso "que se especifiquen en la escritura de constitución de la hipoteca y se hagan constar en la inscripción de la misma: su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas; la cantidad máxima de que responde la finca; el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado".

En el presente caso, se formaliza la constitución de una hipoteca en garantía de dos obligaciones distintas (el pago del precio aplazado -obligación presente- y los pagarés entregados en garantía, para el caso de reclamación de deuda a las vendedoras -obligación futura y distinta de aquella-) en favor de las sociedades mercantiles vendedoras, que no ostentan la condición de entidad de crédito y que por tanto no pueden acogerse a esta clase de hipotecas, reservadas a bancos, entidades oficiales de crédito, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito, debido a la especial normativa de supervisión a que están sometidos. Y es que, como dice el Preámbulo de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, "la accesoriedad y determinación que rige en las hipotecas ordinarias excluye de nuestro actual ordenamiento jurídico como hipotecas ordinarias o de tráfico a aquellas hipotecas en las que son diversas las obligaciones garantizadas o en las que se mezclan obligaciones presentes y futuras. Eso determina necesariamente que deban constituirse tantas hipotecas como obligaciones se pretenden garantizar".

La denegación de la inscripción de la hipoteca convierte en irrelevante el incumplimiento de los requisitos exigidos en dicho artículo para su válida constitución, en lo referente a la determinación del plazo de duración de la hipoteca -distinto del de las obligaciones garantizadas-, y el procedimiento para el cálculo del saldo final líquido, así como la determinación de la cuota de participación que en el derecho real de hipoteca corresponde a las acreedoras, en aplicación del artículo 54 RH, habida cuenta de que se pacta su ejecución conjunta o separada por cada una de aquellas.

La falta de inscripción de la garantía del vendedor impide la de la totalidad del documento, de no mediar su consentimiento expreso (vid. RDGRN de 06 de octubre de 1989).

Visto lo expuesto.

Acuerdo:

Denegar la inscripción del documento.

Tías, a veinticuatro de septiembre del año dos mil diecinueve.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Yaiza, interpuso recurso día 28 de octubre de 2019 mediante escrito en el sostenía lo siguiente:

«A) Hechos. (...)

B) Fundamentos de Derecho. Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones:

Primero. Legitimación activa: Artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria.

I.-En relación a la denegación de la inscripción de derecho de propiedad adquirido por el comprador por haberse denegado la inscripción de la hipoteca constituida en garantía del precio aplazado, salvo que el acreedor consienta expresamente dicha inscripción:

Segundo. Falta de fundamentación jurídica de la denegación de la inscripción del derecho de propiedad.

a) No se alega en la nota de calificación la existencia de vicio o defecto en el contrato de compraventa que afecte a la validez y plena eficacia del título o que impidan la adquisición por el comprador del derecho de propiedad transmitido o que determine su falta de idoneidad para que el comprador, mediante correspondiente tradición instrumental -(artículo 1.462.2 del Código Civil)-, adquiera con plena eficacia el derecho de propiedad transmitido en virtud de dicho título de compraventa. Tampoco se alega la existencia de hechos impeditivos en los asientos del registro que impidan la inscripción de la propiedad adquirida por el comprador, (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

b) No se cita precepto legal alguno que impida o sirva de fundamento jurídico la denegar la inscripción en el Registro de la propiedad y, por tanto, denegar la protección que se deriva de la fe pública registral a un derecho de propiedad válidamente adquirido y que tiene plena vigencia material y sustantiva, por el hecho de que no haya podido tener acceso al registro de la propiedad el derecho de hipoteca constituido en garantía del precio aplazado de la venta, -pues, insistimos, no se hace mención alguna en la calificación a la existencia de vicio o defecto en el negocio traslativo-.

c) Salvo error por nuestra parte no consta publicada en el “Boletín Oficial del Estado” Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha seis de octubre de mil novecientos ochenta y nueve.

d) En el caso de existir la citada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no expresa la calificación los fundamentos o extremos de ésta que consideran aplicables al negocio calificado y la posible identidad de razón que pueda existir, si la hubiese, entre ambos supuestos de hecho. En este sentido, entre otras, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha veinticinco de julio de dos mil diecinueve (BOE 4 de octubre de 2019), que establece que “...También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma...”.

e) La calificación no hace referencia a los motivos y fundamentos en los que se basa el Registrador para entender que las partes en el contrato han atribuido a la inscripción de la garantía hipotecaria constituida para asegurar el pago del precio aplazado de la compraventa el valor de elemento esencial del contrato y en qué medida la falta de inscripción de la garantía afecta a la validez de la adquisición del derecho de propiedad cuya inscripción se deniega ni tampoco la norma jurídica que en tal caso servirla de fundamento a dicha decisión.

f) No consta en la calificación referencia a precepto legal alguno que, aún en el caso de que las partes hubiesen supeditado la eficacia de la compraventa y por tanto de la adquisición del derecho de propiedad del comprador a la inscripción de la garantía hipotecaria, -efecto que, adelantamos, no resulta en modo alguno del título calificado,- permita denegar el acceso al Registro de la propiedad de un derecho de propiedad, si así fuese, en una eventual fase de pendencia y mucho menos que permita supeditar la protección registral del derecho de propiedad del comprador, en este caso, al consentimiento del acreedor.

Tercero. La compraventa y la transmisión de la propiedad del bien vendido tiene plena validez jurídica al margen del pago de del precio y por ende de la inscripción de la garantía constituida para asegurar el mismo:

a) La compraventa es un contrato consensual, que se perfecciona y será obligatorio para ambas partes por el mero concurso de voluntades entre el comprador y el vendedor (en comprar y vender) aunque ni el precio ni la cosa objeto de la compraventa (artículos 1.445 y 1.450 del Código Civil).

Por tanto el aplazamiento de pago del precio no afecta a la validez del contrato de compraventa ni a la transmisión de la propiedad mediante la concurrencia del título y el modo una vez verificada la tradición instrumental por el otorgamiento de la Escritura pública de venta (Art 1.462.2 del Código Civil).

b) En plena concordancia con el carácter consensual del contrato de compraventa el artículo 11 de la Ley Hipotecaria determina que la mera constancia en la inscripción registral del aplazamiento del precio no perjudicará a tercero si no se garantiza específicamente con hipoteca o condición resolutoria. De dicho precepto resulta claramente, que la falta de pago del precio, aún garantizado con hipoteca o condición resolutoria no afecta a la transmisión de la propiedad de la cosa vendida y por tanto a la inscripción del derecho de propiedad del comprador, sin perjuicio de que dichas garantías desplieguen, en el caso de incumplimiento de la obligación de pago garantizada, los efectos que jurídicamente le corresponden que no son otros que la realización del valor del bien hipotecado y la resolución contractual con la correspondiente reinscripción del bien a favor del vendedor (artículo 59 del Reglamento hipotecario) lo que confirma que la adquisición de la propiedad por el comprador se ha consumado jurídicamente aunque el pago del precio no haya tenido lugar.

c) No afectando, por tanto, el aplazamiento del pago del precio a la adquisición de la propiedad y no constando en la calificación defecto que afecte a la validez y perfección el negocio de compraventa o impedimento en el Registro que impida la inscripción de la propiedad adquirida (art 18 Ley Hipotecaria), no hay, a nuestro juicio, argumento jurídico que permita atribuir a la falta de inscripción de la hipoteca el efecto de denegar la inscripción del derecho de propiedad del comprador, ni mucho menos, supeditar la protección registral del derecho de propiedad del comprador al consentimiento del acreedor, con sugiere la calificación recurrida, máxime, si tenemos en cuenta que además la hipoteca, en la escritura calificada no recae siquiera sobre la finca objeto del contrato de compraventa.

Cuarto. Aun supeditando la eficacia de la compraventa y su efecto traslativo a la inscripción de la hipoteca constituida en garantía del precio del precio aplazado, esto no impediría la inscripción registral del derecho de propiedad del comprador.

a) El principio de autonomía de la voluntad previsto en el artículo 1.255 del Código Civil y el propio artículo 1462.2 de dicho texto legal, permiten a las partes modalizar los efectos típicos o tipificados del contrato de compraventa, por ejemplo defiriendo la adquisición de la propiedad del comprador hasta el pleno pago del precio aplazado a través del expediente del pacto de reserva de dominio o bien permitiendo la resolución contractual y la restitución de prestaciones en caso de incumplimiento del comprador mediante el pacto de la condición resolutoria explícita regulada en el artículo 1.504 del Código Civil, cabe incluso la posibilidad de condicionar suspensivamente la eficacia del contrato de compraventa a la inscripción de la hipoteca constituida en garantía del precio aplazado.

Ninguno de estos pactos constan, ni de forma expresa en el título calificado, ni resultan tácitamente del mismo, es más, la estipulación cuarta atribuye a la falta de inscripción de la hipoteca el efecto de que el acreedor pueda de instar el vencimiento anticipado para reclamar el cumplimiento de la obligación de pago, de lo que resulta claramente que no se condiciona o supedita en modo alguno el efecto traslativo de la compraventa ni su eficacia y mucho menos su acceso al registro de la propiedad, a la Inscripción de la garantía hipotecaria.

b) Aun cuando las partes hubiesen atribuido a la inscripción de la hipoteca un carácter esencial para la eficacia del contrato, -circunstancia que no ocurre en el título calificado,- dicho pacto, que tendrá el carácter jurídico de condición suspensiva, no impedirá el acceso de derecho de propiedad del comprador al registro de la propiedad con constancia expresa de su situación de pendencia y en su caso de su posterior cumplimiento o incumplimiento de la condición con las garantías exigidas por la ley para ello, (artículos 9 letra c y 23 de la Ley Hipotecaria y 51.6 y 58 del Reglamento hipotecario) pero en ningún caso, la falta de inscripción de la hipoteca impedirá per se el acceso al Registro de la propiedad del derecho del comprador.

Quinto. La falta de inscripción de la garantía hipotecaria carece de idoneidad en su misma para impedir el acceso al Registro de la propiedad del derecho de propiedad del comprador adquirido en virtud de un título plenamente válido y eficaz.

a) Los mecanismos de defensa del derecho del acreedor, aún en el caso de que su garantía no haya accedido al registro, se desenvuelven jurídicamente en nuestro ordenamiento a través de cauces distintos de la denegación del acceso al registro de la propiedad del derecho de propiedad que corresponde al comprador, que existe en la vida jurídica, que es plenamente válido y eficaz.

b) La hipoteca es un derecho real de garantía, accesorio de una obligación y sin la que la hipoteca no puede existir (artículo 1.528 y 1.857 y siguientes del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria). Este carácter accesorio ha confirmado también nuestra jurisprudencia, así entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo 1298/1984 de 14 de junio. Por tanto, atendido su carácter accesorio, la falta de inscripción de la hipoteca no puede afectar a la validez de la obligación garantizada ni mucho al contrato principal de compraventa del que esta nace. La venta no se celebra en contemplación esencial a la posible garantía hipotecaria del precio aplazado, todo lo más incidirá en la forma en

que se pacta dicho aplazamiento y su falta puede dar lugar, si las partes hubiesen atribuido a dicha garantía un valor esencial para determinar el aplazamiento del pago del precio, a la resolución contractual ex artículo 1.124 del Código Civil, -(lo que presupone que la adquisición de la propiedad por el comprador ha tenido lugar)- y no mediante el cierre registral a dicha adquisición dominical como hace la calificación recurrida.

c) La hipoteca es un derecho de realización de valor, que por tanto en modo alguno influye en el derecho de propiedad del comprador y mucho menos a su validez y eficacia, por lo que la calificación no puede, a nuestro juicio, atribuir a la falta de inscripción de la garantía pactada un efecto que no se deriva ni de la propia naturaleza ni del posterior desenvolvimiento de la garantía hipotecaria ni de su régimen legal, como es denegar al acceso al registro de la propiedad del derecho de propiedad del comprador que, en nuestro caso, goza de plena validez y eficacia.

d) El derecho de propiedad se adquiere en nuestro derecho al margen de su inscripción en el Registro de la propiedad, ya que esta tiene un carácter meramente declarativo del derecho de propiedad adquirido, siendo además la seguridad jurídica preventiva un valor esencial de nuestro ordenamiento jurídico consagrado por el artículo 9.3 de la Constitución, que constituye un derecho del administrado (artículo 2.1 Ley Hipotecaria) por lo que no procede la denegación de la inscripción de un derecho de propiedad que, aún antes de la misma, goza de plena validez y plenos efectos jurídicos, por el hecho de que no puedan tener acceso al registro de la propiedad elementos accesorios ya que es lo accesorio lo que sigue a lo principal y no al contrario.

Si la hipoteca objeto del título calificado se hubiese formalizado en Escritura separada, no dudamos que, atendida su accesoria respecto al contrato principal de compraventa, -más concretamente respecto a la obligación del pago del precio aplazado que nace del mismo-, cualquier vicio o defecto apreciado en la misma no hubiese impedido el acceso al registro de derecho de propiedad del comprador, como no impide la inscripción del derecho de propiedad del comprador, pese a su carácter de negocio complejo, cualquier defecto padecido en la Escritura posterior en que formaliza préstamo con garantía hipotecaria destinado a financiar el precio de la venta, ya a que en este caso, aunque con distinto financiador, nos encontramos ante el mismo esquema negocial que el título calificado, piénsese, si no, en el concepto amplio de préstamo que recoge el artículo 2 de la ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario o el artículo 1.a) de la Ley 2/2009, de 31 de marzo,

Sexto. La denegación de la inscripción produce un perjuicio injustificado al comprador en la tutela de su derecho de propiedad.

La denegación de la inscripción del derecho del comprador determina, que mientras el vendedor-acreedor conserva la plena tutela de su derecho (vía ejecutiva, acción cambiaria, juicio declarativo e incluso la posibilidad de acudir a la resolución contractual ex artículo 1.124 del Código Civil), el comprador, sin embargo, pese a ser el verdadero propietario de la finca y aun cuando cumpla regularmente su obligación de pago del precio, queda a las expensas de los actos dispositivos o de gravamen que sobre la misma pueda realizar el vendedor, y en especial a la posible aparición de terceros protegidos al amparo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y ve interrumpido el tracto registral de la finca, pese a tener título público adquisitivo válido y eficaz.

II. En relación a la denegación de la inscripción de la hipoteca:

Séptimo. La hipoteca objeto del título calificado no está constituida, como afirma la calificación, en garantía de dos obligaciones una presente y otra futura, sino en garantía de una única obligación, si bien se trata de una obligación compleja que comprende dos prestaciones de dar: pagar el precio de la venta y pagar a un tercer acreedor por cuenta de los vendedores una determinada cantidad de dinero, presentando esta última una prestación alternativa de hacer (*facultae solutione*) que consiste en obtener la liberación como deudores de los vendedores frente al referido acreedor y que es, en todo caso, una prestación alternativa a la de pagar una cantidad de dinero, debiendo cumplirse esta última si la liberación de los deudores resultara imposible (art 1.134 del Código Civil).

Octavo. Todas las prestaciones que surgen del contrato tienen un único e indisoluble nexo causal en un único negocio que es la compraventa y nacen de una misma obligación que constituye su fundamento casual, único e inescindible, por lo que todas las prestaciones que integran la obligación tienen un carácter inseparable y un inequívoco y unitario nexo causal.

Noveno. La hipoteca flotante prevista en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria tiene su razón de ser en necesidad de garantizar con una misma hipoteca de un conjunto de obligaciones que no tienen necesariamente entre sí un vínculo causal. Sin embargo, la hipoteca constituida en el Escritura calificada presenta una sola obligación con pluralidad de prestaciones que presenta una unidad causal en el propio contrato de compraventa.

Décimo. La hipoteca estipulada en el título calificado es una hipoteca en garantía de una sola obligación cuya cuantía está inicialmente indeterminada, pero es determinable sin necesidad de nueva convención o acuerdo entre las partes, y no, una hipoteca flotante de las reguladas en el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria.

Undécimo. El artículo 105 de la Ley Hipotecaria permite la constitución de hipoteca en garantía de toda clase de obligaciones y por tanto también de obligaciones complejas como la que es objeto de la escritura calificada, sin que ello afecte al principio de especialidad de la hipoteca. Incluso la Dirección General de los Registros y del

Notariado en la resolución de fecha 28 de julio de 1998 ha reconocido que “la unidad de la hipoteca viene determinada por su fuente, causa y fin” e incluso la Resolución de 26 de septiembre de 2006 admitió la constitución de una hipoteca en garantía de obligaciones distintas pero con una conexión causal entre sí.

Duodécimo. La obligación de pago del precio lleva consigo otras prestaciones accesorias como la pago de intereses ordinarios y de demora cuya posibilidad de garantía en una misma hipoteca no sólo no es discutida, sino que está legalmente admitida (artículo 114 de la Ley Hipotecaria) y cuyo posible indeterminación de su cuantía inicial, (piénsese por ejemplo, en los intereses de demora) no las convierte en obligaciones condicionales ni futuras, por lo que nada obsta, a la constitución de hipoteca en garantía de una obligación compleja con una pluralidad de prestaciones y cuyo importe final resulta directamente determinable, como ocurre en el título calificado.

Decimotercero. El hecho de que una de las prestaciones de la obligación se configure como una prestación facultativa no la convierte en una obligación distinta y autónoma del pago del precio como afirma la calificación recurrida.

Decimocuarto. La obligación de pagar la suma de dinero si no se obtiene la liberación del deudor no es siquiera una obligación condicional ya que el propio deudor puede optar por el pago de dicha suma de dinero y no negociar con el acreedor la liberación de los deudores, lo que la incardina en ámbito de la obligaciones alternativas y la falta de consentimiento del acreedor a la liberación en una imposibilidad de cumplimiento de la prestación prevista de forma alternativa.

Decimoquinto. La prestación de pagar una cantidad de dinero en el caso de imposibilidad de liberación del deudor no es una obligación futura, pues existe desde el momento de la constitución de la obligación, es más, está representada mediante pagarés, lo que realmente está en alternativa es la posibilidad de su cumplimiento obteniendo en un determinado plazo la liberación del deudor, en lugar de mediante su pago, transcurrido dicho plazo, sin que se haya obtenido o solicitado por el comprador al acreedor la liberación como deudores de los vendedores, el pago de la cantidad estipulada es la única prestación exigible por el acreedor junto a la de pagar el precio de la venta».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 31 de octubre de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.088, 1.089, 1.091, 1.131 a 1.136, 1.255, 1.125 a 1.128, 1.261, 1.274 y 1.876 del Código Civil; 9, 12, 19 bis, 104, 142, 143, 153, 153 bis, 154 y 155 de la Ley Hipotecaria; 238 del Reglamento Hipotecario; 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; la disposición adicional primera de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1994, 28 de julio de 1998, 15 de marzo, 1 de junio y 26 de septiembre de 2006, 19 de septiembre de 2007, 17 de marzo y 24 de abril de 2008, 28 de junio y 18, 26 y 27 de julio de 2012, 30 de enero de 2013, 13 de marzo de 2014, 26 de octubre de 2015, 14 de septiembre de 2016 y 11 de abril de 2018.

1. En el presente expediente es objeto de calificación negativa una escritura de compraventa de cuotas de propiedad sobre un inmueble, de cuotas de participación en comunidad de bienes, de constitución de hipoteca en garantía del precio aplazado y ulterior convenio transaccional autorizada por el notario de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería. Son datos relevantes de la misma, a efectos del presente expediente:

- Se transmite una cuota dominical de la finca registral 40.021, entre otros derechos, por el precio de 4.320.000 euros, siendo satisfechos 432.000 euros mediante la subrogación en un crédito y aplazados los restantes 3.880.000 euros.

- Se constituye una hipoteca en favor de la vendedora sobre 55 inmuebles de la parte compradora en garantía de 5.088.000 euros correspondiendo la cantidad de 3.888.000 euros al precio aplazado de la compraventa y 1.200.000 euros «para responder de la eventual obligación de pago de los importes nominales de los pagarés entregados para cubrir un posible impago del préstamo hipotecario del Banco Santander», préstamo objeto de subrogación anteriormente referido por importe de 432.000 euros.

- Se acompaña recibo de presentación del referido título en el Registro de la Propiedad de Tías, de fecha 29 de abril de 2019, suscrito por doña R. R. C. del que no resulta el expreso consentimiento para la inscripción parcial del documento respecto de la compraventa en caso de resultar defectuosa la constitución de la garantía inmobiliaria.

Son dos las cuestiones que se plantean en el presente recurso: si es o no admisible la constitución entre particulares de una sola hipoteca como la constituida en el presente caso, en garantía de dos obligaciones; y, de no ser admisible, si cabe la inscripción parcial de la escritura calificada respecto del negocio jurídico de la compraventa aun cuando no se pudiera inscribir la constitución de la garantía hipotecaria.

2. Respecto del primero de los extremos expuestos, y como pusiera de relieve este Centro Directivo en Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008, ya antes de la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, esta Dirección General entendió en sus Resoluciones de 1 de junio y 26 de septiembre de 2006 que «la máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales, como el artículo 1.861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, y atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico. Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriadad de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como -con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito- se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad. Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido -artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria-, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991)».

Este criterio que admite la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse a un supuesto como el presente, diferente a los supuestos a los que se refiere el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, que admite la constitución de la garantía hipotecaria para asegurar diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas por una cantidad máxima total resultante de la liquidación efectuada por la entidad acreedora en la forma convenida por las partes en la escritura. En el presente caso, la hipoteca garantiza el cumplimiento de dos prestaciones concretas que debe realizar el comprador como contraprestación por el contrato de compraventa: el precio aplazado y la eficaz subrogación en la deuda pendiente de forma que el vendedor resulte indemne por la misma. Las dos obligaciones, y el importe concreto de cada una de ellas, quedan, por lo demás, perfectamente definidas e individualizadas tanto en el propio contrato (sin perjuicio de los avatares que, como en todos los casos, pueden producirse en supuestos como los de cumplimiento parcial o defectuoso de la obligación garantizada) como en la fijación de la responsabilidad hipotecaria máxima por cada uno de los dos conceptos, por lo que no existe obstáculo alguno desde el punto de vista del alegado principio de especialidad.

Por tanto, el defecto no puede ser confirmado.

3. Revocado el defecto anterior, no procede decidir sobre la posibilidad de inscripción parcial cuestionada en la calificación impugnada.

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, 28 de enero de 2020. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.