

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

8437

RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Valerio Pérez de Madrid Carreras, notario de Castro del Río, contra la negativa de la registradora de la propiedad de dicha población a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

En el recurso interpuesto por don Valerio Pérez de Madrid Carreras, Notario de Castro del Río, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha población, doña Marta Albert Sánchez, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Castro del Río don Valerio Pérez de Madrid Carreras el 21 de diciembre de 2007, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba otorgó carta de pago y cancelación de determinada hipoteca. En dicha escritura se hace constar que conforme al artículo 45.I.B).18 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, está exenta en cuanto al gravamen gradual de la modalidad «Actos Jurídicos Documentados».

II

Dicha escritura fue presentada telemáticamente el 27 de diciembre de 2007 en el Registro de la Propiedad de Baena, y fue objeto de la siguiente calificación:

«Notificación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación.

Marta Albert Sánchez, Registrador de Registro de la Propiedad Castro del Río, certifica que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan.

Datos Entrada:

N.º Entrada: 1088.

N.º Protocolo: 949/2007...

Presentante: Valerio Pérez de Madrid Carreras.

Datos Presentación:

Asiento: 1425 Diario: 29.

Fecha Presentación: 27/12/2007.

El título presentado se encuentra en la situación establecida por el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

Este documento ha sido firmado con forma electrónica reconocida por Marta Albert Sánchez..., a día cuatro de Enero del año dos mil ocho.»

La indicada notificación fue realizada el mismo día 4 de enero al Notario autorizante de la escritura de forma telemática con firma electrónica reconocida de la funcionaria calificadoradora.

III

Frente a dicha comunicación, el Notario interpuso recurso que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Castro del Río el 15 de enero de 2008. Los argumentos del recurrente se pueden sintetizar del modo

que sigue: a) El presente recurso tiene por objeto que la Registradora cumpla con la doctrina emanada de esta Dirección General, tanto en relación con la calificación del título como en relación con la práctica del asiento de presentación; doctrina que es vinculante; b) La simplicidad de la calificación impugnada no se corresponde con las exigencias que en materia de calificación registral se exponen en la Resolución de 28 de septiembre de 2007 (B.O.E. de 23 de octubre) –que se transcribe–; c) Es posible que el Registrador califique, a efectos de inscripción, la exención de un acto según la legislación fiscal y, en consecuencia, proceda a la inscripción; así resulta de la doctrina vinculante de la Resolución de 23 de abril de 2007 (B.O.E. de 1 de junio) –que también se transcribe parcialmente–.

IV

La Registradora emitió su informe el mediante escrito de 24 de enero de 2008 y remitió el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el día 29 de enero. En dicho informe alega que en el presente supuesto no ha existido propiamente calificación registral sino un acto previo, como es la notificación fehaciente del asiento de presentación que no puede ser objeto de recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 18, 19 bis, 254, 255, 259, 274, párrafo noveno, décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria; 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 196 y 249 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 21 de diciembre de 1987, 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2005, 1 de marzo de 2006, 31 de enero, 23 de abril, 4 de junio, 9, 10, 11 y 12 de julio, 28 y 29 de septiembre de 2007 y 16 de febrero y 7 de abril de 2008, entre otras.

1. Plantea este recurso una cuestión ya abordada por este Centro Directivo en las Resoluciones que se citan en los vistos, especialmente la de 7 de abril de 2008, cuya doctrina es la que ha de seguirse ahora para resolverla.

2. En efecto, habrán de tenerse en cuenta dos aspectos: el primero, referido a cuestiones estrictamente formales; y el segundo, relativo al ineludible carácter unitario y global de la calificación.

a) La primera circunstancia que debe resaltarse, dado el contenido del acto recurrido, es que nos encontramos ante una auténtica calificación. Aunque la registradora aluda en su acto al hecho de que se notifica la práctica del asiento de presentación añadiendo que «El título presentado se encuentra en la situación establecida por el artículo 255 de la Ley Hipotecaria» (según el cual «se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga» el correspondiente impuesto), sin embargo no por ello el acto recurrido deja de ser una calificación susceptible de ser impugnada. Cuestión distinta es que ésta adolezca de defectos formales o sustantivos.

Y nos encontramos ante una calificación porque cualquier otra solución abocaría a una evidente indefensión al interesado en la inscripción, al presentante ex lege –notario, si se ha presentado telemáticamente el título (artículos 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 196 y 249 del Reglamento Notarial)– y a cualquier otro legitimado para recurrir la calificación de un registrador. Por esencia, en un procedimiento reglado, como es el registral, la decisión del registrador acerca del destino del título que se presenta debe ser tildado de calificación, pues un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que el acto del funcionario que decide acerca de ese título pueda ser objeto de revisión; y ese acto no puede ser otro sino el de una calificación.

Lo anterior tiene una especial trascendencia en el supuesto analizado, pues la registradora denomina a su escrito como «Notificación Registral Fehaciente de Asiento de Presentación», si bien añade –por la simple cita del artículo 255 de la Ley Hipotecaria– que suspende la calificación e inscripción, ese acto está huérfano de los mínimos elementos exigidos por la Ley (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Comenzando por el primero de los requisitos, la calificación –la notificación de su decisión de suspender la calificación e inscripción del título– carece de una mínima motivación o, más propiamente, de una motivación suficiente. Ya ha tenido ocasión este Centro Directivo –por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en su vistos– de analizar la razón de ser e importancia de la motivación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

Pues bien, resulta patente la insuficiencia de una mínima motivación que especifique, al menos, cuál es la razón que funda que la registradora considere que el artículo 255 de la Ley Hipotecaria le ampara en su decisión de, sin más, suspender el plazo de calificación e inscripción; y, todo ello, dejando en este momento al margen que su proceder contraría la constante doctrina de esta Dirección General que es vinculante para esa funcionaria. En suma, falta una mínima concreción del argumento de la registradora que explique su entendimiento y aplicación al caso concreto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria; por último, tomando en consideración la radicalidad de los efectos producidos por esa calificación respecto del título presentado, como mínimo, debería haber motivado de una manera adecuada su decisión.

Por otra parte, respecto de la preceptiva especificación de los medios de impugnación que toda calificación ha de contener, es evidente que la ahora recurrida no cumple dicho requisito formal. Pero se trata de una omisión que, al no haber impedido al interesado interponer el recurso, no constituye óbice a la tramitación de este expediente, si bien debe advertirse a la funcionaria calificadora sobre su obligación de especificar en lo sucesivo los medios de impugnación que contra sus actos de calificación procedan, pues, en caso contrario, estaría introduciendo en el tráfico jurídico una inseguridad radicalmente contraria al fin que legitima su función.

b) En segundo lugar, y como también tiene declarado este Centro Directivo, a cualquier funcionario público en el ejercicio de su función le está vedado poner de manifiesto en sus actos sólo parcialmente aquellos defectos que impiden acceder a la solicitud u objeto de la pretensión esgrimida por el administrado frente a la Administración. La aplicación de los principios ordenadores del procedimiento administrativo (artículos 74 y ss. de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) impide que ante dicha solicitud o pretensión se exprese por la Administración en diferentes momentos diversos defectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Si así fuera, el administrado estaría ante una situación de indefensión de hecho, pues creyendo que no existe ningún obstáculo añadido para acceder a su solicitud, se encontraría que la misma es rechazada en diversos momentos por distintas causas.

Por tal razón, el artículo 74.1 de la Ley 30/1992 establece que el procedimiento administrativo queda sometido al principio de celeridad, añadiendo en lógica conclusión el artículo 75.1 del mismo Texto que deberán acordarse «en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo».

Pues bien, la aplicación al procedimiento registral de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, impide admitir, como ya ha expresado esta Dirección General, la existencia de calificaciones sin una forma adecuada o sucesivas, pues en tal caso se estaría incumpliendo ambos principios, con grave quebranto de una mínima y elemental garantía del administrado, esto es, el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión; en el caso analizado, la calificación de un título que se presenta a inscripción.

Por ello los artículos 254 y, esencialmente, el 255 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que puedan ser admitidas calificaciones como la ahora recurrida, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presente el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, sería cuando la registradora calificaría el título pudiendo esgrimir nuevos defectos que, perfectamente, puede hacer valer al tiempo de su presentación. Lo expuesto, asimismo, beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad pues el otorgante del título o cualquier interesado en su ins-

cripción podrá conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador. De ese modo, y para el supuesto de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en momento oportuno imprimiendo al tráfico la necesaria agilidad sin merma o afectación a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a este Centro Directivo a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción ex artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título una vez subsanado éste.

Y por idéntica razón en la Resolución de 31 de enero de 2007, tras recordar en qué consistieron las reformas introducidas en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre y 24/2005, de 18 de noviembre, se afirmaba que «el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto (aunque sea la falta de liquidación fiscal al amparo de lo previsto en los artículos 254 y 255 del Reglamento Hipotecario –cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006–) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado».

La precedente tesis, además, en modo alguno contraría la finalidad que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues –con independencia de que tuviera un origen determinado cuando la Administración no contaba con los medios técnicos actuales–, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la Ley 30/1992 y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista que ampare un perjuicio para el interesado.

Lo expuesto queda corroborado asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de las notarías y de los registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el trámite registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, y como es conocido, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los Libros. Igualmente, se pretendió de ese modo conocer adecuadamente los plazos de calificación exigiendo así su cumplimiento y, en su caso, las consecuencias de su incumplimiento [responsabilidad disciplinaria; en su caso, civil y de reducción de honorarios (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio)].

Pues bien, no puede admitirse la existencia de calificaciones sucesivas negativas del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse todos los defectos del mismo (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 74 y 75 de la Ley 30/1992); y, además, implicarían un perjuicio real para la viabilidad del procedimiento de presentación telemática de títulos, en clara contradicción con el fundamento de las últimas modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria.

En suma, el registrador debe al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se le hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título y que impidan su inscripción. Por ello la suspensión del plazo de calificación e inscripción ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria, por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, una para poner simplemente de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago, no sujeción o exención del impuesto y otra para, posteriormente, examinar o calificar el título y, en su caso, expresar defectos que ya en ese momento anterior pudieron ser puestos de relieve en aras del carácter unitario de la calificación. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que lleva a no practicar la inscripción del título pero expresar en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los defectos que se acaquen a dicho título. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Haciendas Públicas y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles defectos que se aleguen como obstáculo de la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

3. Por último, respecto de la necesidad de liquidación del impuesto correspondiente a que alude la calificación impugnada, es cierto que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige para la práctica de los asientos en el Registro de la Propiedad la previa justificación del pago de los impuestos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda. Pero, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 1987 y han recordado recientemente las de 23 de abril y 9, 10, 11 y de julio de 2007, así como las de 16 de febrero y 7 de abril de 2008, la adecuada interpretación de este precepto implica que el

Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, ha de decidir también si se halla sujeta o no a impuestos. La valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde en cuanto tal la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; sin embargo, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable. Entender el precepto debatido de otro modo, esto es, afirmar que el Registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, no puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, supondrá una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral, toda vez que habría de suspenderse el despacho de cualquier documento principal o complementario, en tanto no apareciese debidamente justificado el pago, la exención, prescripción o no sujeción respecto de todos y cada uno de los Impuestos existentes en el sistema tributario vigente.

En el supuesto de hecho que ha motivado este recurso, hay base más que suficiente para estimar aplicable a la carta de pago solicitud de cancelación de hipoteca documentadas en la escritura la exención prevista en el artículo 45.IB) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y entra dentro de las facultades calificadoras generales de la Registradora el apreciarla de oficio. Este es el criterio tradicionalmente sostenido, pues también esta Dirección General consideró apreciable de oficio la no sujeción (sin necesidad de aportar nota fiscal) respecto de las anotaciones de embargo en causa criminal u otras en las que la no sujeción fuera claramente apreciable. Lo contrario sería –como se ha dicho– entorpecer injustificadamente la necesaria agilidad en la contratación inmobiliaria y mercantil, y supondría reducir la función registral calificadora a una actuación puramente mecánica.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de abril de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

8438

RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Oviedo, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por don José Luis Sánchez Figueras, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo (titular del Registro número 1), don César García-Arango y Díaz Saavedra, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Oviedo don Manuel Tuero Tuero, el día 18 de enero de 2007, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante y don Jesús Antonio L.C. y doña Elsa C.R. formalizaron la modificación de un préstamo con garantía hipotecaria que dicha entidad había concedido a los segundos por importe de 134.490 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 134.104,43 euros. En dicha escritura se expresa: Que los prestatarios han obtenido la ayuda financiera prevista en Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, siendo la cuantía del préstamo convenido que ha sido aprobado a su favor, según dicha legislación, de 88.154,32 euros. Que, siendo el importe del préstamo en que consiste la citada ayuda financiera inferior al préstamo inicialmente concedido las partes acuerdan «desdoblar el préstamo inicialmente concedido en dos tramos y adaptar las condiciones de uno de ellos a las disposiciones contenidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el

Convenio suscrito por la Caja con el Ministerio de Vivienda, manteniendo respecto al resto de capital prestado que no es objeto de la correspondiente ayuda financiera las condiciones inicialmente pactadas». Que ambas partes acuerdan dividir el préstamo en dos tramos A y B sin que por dicha división deba entenderse o considerarse que el préstamo queda escindido en dos obligaciones diferentes: Tramo A, por importe de 46.335,68 euros, que no se beneficia de la citada ayuda financiera; y Tramo B, por 88.154,32 euros, beneficiado por dicha ayuda, de suerte que a este tramo se aplica un tipo de interés y otro para el resto, fijándose además respecto de dicho Tramo B los pagos a satisfacer y un plazo de amortización diferente. Que tiene la consideración de un solo préstamo y queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato. Y, asimismo, se pacta –en los términos que se transcriben en una única liquidación ahora impugnada– que la Caja podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo en caso de falta de pago de alguna de las amortizaciones correspondientes a cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo y en tal caso los dos tramos quedarán refundidos en una única liquidación. Además, se pacta que en caso de que, mediante la correspondiente resolución administrativa, el préstamo pierda la condición de préstamo convenido y se interrumpiera la subsidiación otorgada quedará sin efecto la división del préstamo que ahora se pacta, de modo que el prestatario quedará obligado a otorgar escritura de novación del préstamo para dejar sin efecto la división del préstamo y aplicar al préstamo pendiente las condiciones previstas para el tramo A; asimismo, transcurrido determinado plazo la novación podrá ser otorgada por la Caja haciendo uso del poder especial que se confiere en la estipulación IV para tal caso.

II

El Registrador denegó la inscripción con la calificación que a continuación se transcribe:

«Asiento de presentación 587 del Diario 191.

... Calificada la escritura reseñada, deniego su inscripción, conforme a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, por los defectos y conforme a los hechos y fundamentos de Derecho que se exponen a continuación.

Hechos:

Una primera copia de la escritura fue presentada el día 16 febrero de 2007, bajo el reseñado asiento de presentación, y retirada por su presentante para la liquidación del Impuesto fue devuelta al Registro el 9 de marzo actual.

En dicha escritura se divide el importe del préstamo en dos «tramos» y se estipula que queda «inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas del contrato.»

Aparte de ello, al señalar la cuantía de cada uno de los llamados «tramos», no se tiene en cuenta la amortización parcial producida, por lo que la hipoteca garantiza mayor cantidad del saldo pendiente de devolución.

Fundamentos de Derecho:

Primero.–Es contrario al principio de especialidad registral, establecido en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, garantizar con una sola y única hipoteca lo que se denominan «tramos» del préstamo. La división del capital en dos tramos, uno sometido a financiación calificada y el otro no, provoca el fraccionamiento de la única obligación hasta ahora existente en dos nuevas obligaciones distintas por su cuantía, tipo de interés, subsidiación, causas de vencimiento anticipado, etc., que no pueden garantizarse con una sola y única hipoteca. Es necesario, como es el caso de la Resolución de 8 de abril de 2002, constituir dos perfectamente diferenciadas, siquiera sea por vía de novación modificativa de la única existente hasta ahora, y con especificación concreta de sus respectivas características.

El principio de accesividad también conduce a la misma solución y pudiera decirse que impone la división de la hipoteca, una vez que se ha dividido la obligación garantizada; lo cual no significa que las hipoteca novadas hayan de tener necesariamente distinto rango, pues el común origen de las obligaciones garantizadas permite que, de no existir terceros perjudicados, puedan tener rango simultáneo. Como afirma literalmente la citada Resolución «si la garantía constituida en su día garantizaba todo el crédito del actor, cualquiera de las partes independientes en que éste se fraccione debe seguir garantizado hipotecariamente, con la única particularidad de que ahora las respectivas coberturas reales podrán ser actuadas separadamente». Y esta formulación basada en la división del crédito y de la hipoteca es, en la práctica, la mayoritariamente seguida por las Entidades de Crédito.

Segundo.–La unificación, incluso a efectos procesales, así como la facultad de dejar sin efecto la división pactada, según las Estipulaciones I y IV, que se atribuye unilateralmente a la entidad acreedora cuando a ésta le