

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20985 *Resolución de 22 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 3 a inscribir una escritura de modificación y ampliación de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Palomero Álvarez-Claro, notario de Murcia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Murcia número 3, doña Marta Amat Garrido, a inscribir una escritura de modificación y ampliación de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 13 de abril de 2022 ante el notario de Murcia, don Antonio Palomero Álvarez-Claro, con el número 971 de protocolo, se formalizó la modificación y ampliación de un préstamo con garantía de hipoteca constituida sobre una finca propiedad privativa del prestatario, don P. B. G., casado bajo el régimen económico-matrimonial legal supletorio de gananciales.

En dicha escritura consta lo siguiente:

«Asimismo, las partes acuerdan dejar sin efecto, sin carácter retroactivo, el contenido de la cláusula de Venta Extrajudicial que se halle [sic] establecido en la escritura de Préstamo, siendo sustituida la misma por la presente redacción:

Cláusula adicional bis). Venta extrajudicial:

Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria referida en el expositivo, convienen expresamente las partes la posibilidad de venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s, solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, de acuerdo con el artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

A estos efectos, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

A los efectos de lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes establecen como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta, el mismo que se ha fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, no siendo el tipo de subasta inferior al valor de tasación y como domicilio a efectos de notificaciones el que consta en la escritura de constitución de hipoteca».

Además, se establece una nueva cantidad como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta

Y al final de la escritura constaba lo siguiente:

«Segunda. Los pactos y estipulaciones hasta ahora vigentes de la(a) escritura(s) citada(s) en la parte expositiva, que no sean modificados por la presente, permanecerán inalterados y serán de íntegra aplicación».

En el expositivo I de dicha escritura, después de reseñar la escritura de formalización del préstamo otorgada el día 20 de abril de 2009, se expresaba lo siguiente:

«La finca hipotecada, que según manifiesta la parte prestataria no constituye su domicilio habitual familiar, su responsabilidad hipotecaria y los datos de la inscripción registral de la hipoteca son los siguientes:

Urbana: Número Siete (...)».

En la escritura de constitución de la hipoteca, otorgada por el hipotecante en estado de soltero, nada consta sobre si se atribuye o no a la finca el carácter de vivienda habitual de aquél.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º 1402/2022.

Asiento: 1499/144.

Fecha de presentación: 14 de Abril de 2022.

Hechos:

Se presenta escritura de modificación y ampliación de préstamo hipotecario otorgada el trece de abril de dos mil veintidós ante el Notario de Murcia Don Antonio Palomero Álvarez-Claro, número 971 de protocolo por la que Don P. B. G., parte prestataria e hipotecante, y la mercantil Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., parte prestamista, acuerdan modificar y ampliar el préstamo hipotecario que grava la finca 12822 de la sección 7.^a por su inscripción 6.^a

No se puede practicar la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos.

La Disposición transitoria primera de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario expresa que dicha ley será de aplicación a los contratos de novación celebrados con posterioridad a su entrada en vigor debiendo cumplirse que todo lo modificado expresamente en la escritura de novación sea respetuoso con las previsiones de dicha Ley. En la cláusula adicional bis) de la escritura que nos ocupa se modifica el procedimiento de venta extrajudicial pactado entre las partes en la hipoteca objeto de novación, los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 236 de su reglamento que regulan el mismo concluyen que ha de estipularse de forma separada de las demás cláusulas de la escritura y para obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título. Pactándose por tanto su modificación, la misma ha de ajustarse al contenido de los citados artículos, estableciendo el art 129.2 apartado b) de la Ley hipotecaria que "La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque.", siendo por tanto necesario hacer constar en dicha cláusula adicional bis) la indicación del carácter habitual o no de la vivienda que se hipoteque.

Fundamentos de Derecho.

1.º Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.

2.º Artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 236 de su Reglamento.

3.º Ley 5/2019 reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.

Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del registrador los interesados podrán (...)

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Murcia, a 13 de julio de 2022 El registrador Fdo: Marta Amat Garrido.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Palomero Álvarez-Claro, notario de Murcia, interpuso recurso el día 22 de agosto de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que consta en la escritura en el exponendo I lo siguiente: "...La finca hipotecada, que según manifiesta la parte prestataria no constituye su domicilio habitual familiar,...".

Que estando expresado por tanto en la escritura el carácter habitual o no de la vivienda conforme a lo previsto en el artículo 129.2 apartado B de la ley hipotecaria, no procede exigir que dicha expresión sea puesta precisa y únicamente en la cláusula en la que se recoge el procedimiento de venta extrajudicial.

La ley exige que el procedimiento extrajudicial se pacte en una cláusula separada, lo que se cumple en la escritura calificada.

Hay que tener en cuenta que el artículo 129 de la Ley Hipotecaria establece "Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución."

Y así se ha hecho en la escritura calificada, donde consta sin que quepa albergar duda alguna la mencionada expresión, y sin que el mencionado precepto exija que conste en un lugar determinado del cuerpo de la escritura.

Con el requisito de la constancia en cláusula separada que establece el precepto mencionado en su apartado b, se quiere lograr una mejor transparencia y conocimiento para el deudor de los procedimientos que puede seguir el acreedor hipotecario para lograr la satisfacción de su crédito; pero de la misma no se puede deducir que todos y cada uno de los elementos necesarios para ejecutar dicha acción se encuentren recogidos en una misma cláusula y separada del resto del contenido de la escritura. Son muchos los datos variables que delimitan y definen el derecho al procedimiento extrajudicial que se encuentran dispersos por todo el cuerpo de la escritura: nombre y datos de identificación del deudor, conceptos y cuantías garantizadas, finca objeto del derecho de hipoteca, etc. Si la lectura literal del mencionado artículo, apartado b, en su primera parte parece indicar esa exigencia, la segunda parte, arriba mencionada, parece indicar que solo se requiere que se exprese en la escritura, sin referencia alguna a una ubicación precisa que sea presupuesto para su validez.

Que la expresión contenida en el expositivo I por el interesado relativo al carácter, en este caso, de vivienda no habitual, se hace extensiva a todo el contenido de la escritura sin que sea necesaria su reiteración en diversas partes de la misma.

Que constituye un rigorismo innecesario el pretender que solamente es válida esa declaración relativa al carácter habitual o no de la vivienda hipotecada, cuando se realiza en la cláusula relativa a dicho procedimiento extrajudicial.

Una vez expresada en la escritura, por el interesado a quien compete hacer esa declaración, se tiene que tener por formulada la misma a todos los efectos legales sin que sea necesario que se reitere la misma a lo largo del instrumento público.

Que constituye una interpretación literalista y rígida el suponer que la ley está exigiendo como única declaración válida aquella que se formula en la correspondiente

cláusula relativa al procedimiento extrajudicial, y obviar como inexistentes aquellas otras declaraciones que se han realizado a respecto y en el mismo sentido en el cuerpo de la escritura.

Que en aras de la agilidad del tráfico mercantil no se puede impedir la inscripción de la hipoteca por una interpretación absolutamente cerrada a exigir una ubicación específica de la declaración que exige la ley para que sea válida y eficaz.

Que una vez que los otorgantes han formulado esa declaración no se puede obviar por el funcionario calificador la existencia de la misma como si esta no se hubiera producido. La declaración ha tenido lugar y surte todos los efectos legales que le son propios para todos los supuestos en que la ley exige su existencia.

Son muchas las resoluciones previas de esa Dirección General que interpreta en sus justos términos el cumplimiento del requisito de declarar a cerca del carácter habitual o no de la vivienda hipotecada, con interpretación integradora y muy alejada del rigorismo extraordinario que exige la calificación impugnada. En ninguna de las resoluciones se exige que se mencione la declaración exigida en una ubicación precisa.

Así, la resolución de 24 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: “Por ello, si se tiene en cuenta que los hipotecantes tienen su domicilio en Lituania y manifiestan que compran la finca como «segunda residencia» e, igualmente, que no son aplicables las limitaciones legales impuestas respecto de los actos de disposición sobre vivienda habitual, debe concluirse que, interpretadas las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, están expresando que no se pretende atribuir a la finca que se hipoteca el carácter de vivienda habitual a los efectos de las normas protectoras antes referidas”.

También la más reciente Resolución de 15 de diciembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establecía que “Respecto del cumplimiento de los referidos artículos 21.3 y 129.2 de la Ley Hipotecaria en la constitución de hipoteca sobre una vivienda, lo que debe decidirse para resolver el presente recurso es si, no tratándose de una escritura de constitución de hipoteca sino de una escritura novatoria debe expresarse si la finca hipoteca constituye o no la vivienda habitual.

La respuesta ha de ser negativa, conforme al criterio mantenido por este Centro Directivo respecto del cumplimiento de otros requisitos o expresión de condiciones en la inicial escritura de constitución de hipoteca (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 de diciembre de 2013 y 24 de febrero de 2014), por cuanto, al tratarse de requisitos exigidos únicamente para la escritura de constitución de la hipoteca, no puede extenderse la misma exigencia a la posterior novación del préstamo hipotecario, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso, a menos que afectara específicamente al requisito de que se trate (vid. Resolución de 28 de octubre de 2021).

Como antes ha quedado expuesto, en la escritura de novación se expresa que, salvo lo convenido en la escritura de novación, ‘ambas partes dejan subsistentes las escrituras citadas en la parte expositiva en todos los demás pactos y estipulaciones, que permanecen inalterados (...)’. Y ninguna modificación se contiene sobre la finca hipotecada. Según afirma el recurrente, en la novación se modifican las condiciones del préstamo, pero no se hipoteca la finca, que ya lo estaba con anterioridad.

Por cuanto antecede, el defecto debe ser revocado”.

También la Resolución de 4 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, interpreta en términos comprensivos la declaración exigida, junto con otras muchas que resulta ocioso citar por redundantes, que completan el acervo doctrinal de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la misma y que en ningún caso exigen que se deba efectuar la declaración en un preciso y concreto lugar de la escritura».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 4 y 6.4 del Código Civil; 21, 114, 129 y 129 bis de la Ley Hipotecaria; 1, 2, 3, 7, 14, 15, 22, 24, 25 y 45 y la disposición adicional octava de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 4 y 12 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública; los artículos 575, 579, 671, 682 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 5.2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; la disposición derogatoria única, apartado a), y la disposición final décima del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes; los artículos 91 y 236 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 1994, 25 de abril de 2005, 10 de diciembre de 2007, 28 de septiembre de 2010, 7 de julio de 2012, 9 y 19 de diciembre de 2013, 24 de febrero, 25 de abril y 3 de junio de 2014 y 20 de febrero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de octubre, 4 de noviembre y 15 de diciembre de 2021 y 24 de mayo de 2022.

1. Mediante la escritura que es objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 13 de abril de 2022, se formalizó la modificación y ampliación de un préstamo con garantía de hipoteca constituida sobre una finca propiedad privativa del prestatario, casado bajo el régimen económico matrimonial legal supletorio de gananciales.

En dicha escritura consta lo siguiente:

«Asimismo, las partes acuerdan dejar sin efecto, sin carácter retroactivo, el contenido de la cláusula de Venta Extrajudicial que se halle [sic] establecido en la escritura de Préstamo, siendo sustituida la misma por la presente redacción:

Cláusula adicional bis). Venta extrajudicial:

Sin perjuicio de las acciones judiciales previstas en la escritura de constitución de la garantía hipotecaria referida en el expositivo, convienen expresamente las partes la posibilidad de venta extrajudicial de la/s finca/s hipotecada/s, solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, de acuerdo con el artículo 1.858 del Código Civil y con las formalidades previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario.

A estos efectos, y con arreglo al artículo 234 de su Reglamento, el deudor designa como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante al Banco, que podrá actuar mediante cualquiera de sus apoderados.

A los efectos de lo previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, las partes establecen como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta, el mismo que se ha fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, no siendo el tipo de subasta inferior al valor de tasación y como domicilio a efectos de notificaciones el que consta en la escritura de constitución de hipoteca».

Además, se establece una nueva cantidad como valor de tasación para que sirva de tipo en la subasta.

En el expositivo I de la misma escritura, después de reseñar la escritura de formalización del préstamo otorgada el día 20 de abril de 2009, se expresa lo siguiente:

«La finca hipotecada, que según manifiesta la parte prestataria no constituye su domicilio habitual familiar, su responsabilidad hipotecaria y los datos de la inscripción registral de la hipoteca son los siguientes: Urbana: Número Siete (...)».

Al final de la escritura consta lo siguiente:

«Segunda. Los pactos y estipulaciones hasta ahora vigentes de la(a) escritura(s) citada(s) en la parte expositiva, que no sean modificados por la presente, permanecerán inalterados y serán de íntegra aplicación».

En el expositivo I de la misma escritura, después de reseñar la escritura de formalización del préstamo otorgada el 20 de abril de 2009, se expresa lo siguiente:

«La finca hipotecada, que según manifiesta la parte prestataria no constituye su domicilio habitual familiar, su responsabilidad hipotecaria y los datos de la inscripción registral de la hipoteca son los siguientes: Urbana: Número Siete (...)».

En esa escritura de constitución de la hipoteca, otorgada por el hipotecante en estado de soltero, nada consta sobre si se atribuye o no a la finca el carácter de vivienda habitual de aquél.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, las manifestaciones contenidas en la escritura calificada no cumplen la exigencia establecida en el artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria sobre la constancia del carácter habitual o no habitual que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteca.

El notario recurrente alega, en síntesis, que se expresa en la escritura el carácter no habitual de la vivienda conforme a lo previsto en el citado precepto legal, por lo que no procede exigir que dicha expresión sea puesta precisa y únicamente en la cláusula relativa al procedimiento de venta extrajudicial.

2. Respecto de la hipoteca constituida sobre la vivienda habitual del hipotecante, desde el año 2012 se adoptaron diversas medidas legislativas para dar respuesta a una situación económica singular de la que se derivaron consecuencias patrimoniales adversas y mejorar el mercado hipotecario, así como los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Entre esas medidas, objeto de diversas modificaciones legislativas durante estos años, cabe citar las siguientes: a) la limitación en la cuantía y devengo de los intereses de demora (cfr. artículo 114.3.º de la Ley Hipotecaria, si bien, la inicial acotación de esta medida a los préstamos y créditos para la adquisición de vivienda habitual con garantía hipotecaria, después de la reforma del precepto por la disposición final primera apartado 2 de la Ley 5/2019, se refiere a los préstamos o créditos concluidos por una persona física que estén garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial –y la limitación de la cuantía de los intereses moratorios a tres veces el interés legal del dinero, ha quedado concretada por el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible, sin que sea admisible el pacto contrario–); b) las especialidades prevenidas para el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante (artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) el diferente tratamiento del valor de adjudicación al acreedor en caso de subasta desierta por un determinado porcentaje del valor de tasación, distinto según se trate de vivienda habitual (70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o si la cantidad debida por todos los conceptos es inferior a dicho porcentaje, el 60%), o carezca de tal carácter (50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos), según el artículo 671

de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y d) la facultad que se atribuye al deudor para pedir, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien hipotecado que sea vivienda habitual mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de la presentación de la demanda (artículo 693.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En concordancia con tales normas, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone en su apartado número 3 lo siguiente: «En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución». El texto es reiterado en términos casi idénticos en el artículo 129, apartado 2.b), de la Ley Hipotecaria: «La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución».

En relación con las referidas medidas tuitivas, especialmente en el caso de las centradas en la ejecución procesal de la hipoteca, resulta esencial para su efectividad que el presupuesto previo de su aplicación (el carácter de vivienda habitual) pueda ser apreciado en dicho ámbito directamente, sin necesidad de abrir una fase probatoria extraña a este procedimiento caracterizado por su sumariedad (vid. Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 41/1981, de 18 diciembre), a través de la prueba presuntiva de su constancia en el Registro de la Propiedad. En este sentido, se puede considerar que el apartado 3 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, tiene por finalidad establecer una presunción legal destinada a dispensar de toda otra prueba sobre el carácter habitual de la vivienda a los efectos de permitir aplicar en el ámbito de la ejecución hipotecaria las medidas protectoras del deudor hipotecario introducidas mediante las indicadas reformas legislativas, sin necesidad de adicionar trámite alguno al procedimiento. Lo esencial de tales medidas tuitivas en dicho ámbito viene definido por el objeto sobre el que se proyectan, la vivienda habitual del deudor, y no tanto por la naturaleza y modalidad del contrato fuente de las obligaciones garantizadas, cuyo eventual incumplimiento desencadena la ejecución, de cuyas consecuencias para el ejecutado constituyen paliativo tales medidas. Y lo mismo puede afirmarse, «mutatis mutandis», en relación con la venta extrajudicial del bien hipotecado conforme al citado artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

3. Respecto del cumplimiento del referido artículo 129.2.b) de la Ley Hipotecaria, lo que debe decidirse para resolver el presente recurso es si, no tratándose de una escritura de constitución de hipoteca sino de una escritura novatoria, debe expresarse –en la estipulación de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada, y separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura– si se pretende o no atribuir carácter de vivienda habitual.

Esta Dirección General se ha pronunciado recientemente sobre cuestiones análogas. Así, en Resolución de 28 de octubre de 2021 estimó que, habiéndose determinado en la escritura de constitución de hipoteca inicial objeto de novación el carácter de la vivienda hipotecada, no es necesario expresar asimismo tal carácter en la escritura novatoria objeto de la calificación impugnada; y ello, conforme al criterio mantenido por este Centro Directivo respecto del cumplimiento de otros requisitos o expresión de condiciones que también se hayan hecho constar en la inicial escritura de constitución de hipoteca (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 de diciembre de 2013 y 24 de febrero de 2014), por cuanto, al tratarse de requisitos exigidos únicamente para la escritura de constitución de la hipoteca, no puede extenderse la misma exigencia a la posterior novación del préstamo hipotecario, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso, a menos que afectara específicamente al requisito de que se trate. Por esta última razón, sigue el

mismo criterio la Resolución de 15 de diciembre de 2021 (en un caso en el cual no constaba en la escritura de constitución de hipoteca, otorgada en el año 2005, si se atribuía o no a la finca hipotecada carácter de vivienda habitual); y ello porque en tal caso la novación tenía por objeto la modificación del tipo de interés ordinario y otras condiciones, entre las cuales no se incluía el pacto sobre procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada.

Atendiendo a tales consideraciones, la calificación objeto de impugnación en el presente recurso debe ser mantenida, toda vez que, a diferencia de los supuestos antes referidos, en la escritura de constitución de hipoteca nada se hizo constar sobre si se pretendía o no atribuir a la finca hipotecada carácter de vivienda habitual; y, además, es indudable que en la escritura novatoria se modifica el pacto de sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la finca hipotecada, por lo que debe cumplirse lo establecido en el artículo 129, apartado 2.b), de la Ley Hipotecaria en los términos antes transcritos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 22 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.