

23049 *RESOLUCIÓN de 5 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alicante, número 2, doña María Pilar Planas Roca, a inscribir una escritura de cancelación parcial de hipoteca, novación, modificación y superposición de garantía, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Ana María Arias Nieto, en nombre del «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima» contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alicante, número 2, doña María Pilar Planas Roca, a inscribir una escritura de cancelación parcial de hipoteca, novación, modificación y superposición de garantía, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 22 de marzo de 1992, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Alicante, don Julio Saínz Rodríguez, el «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima», concedió a «Edificio Maristas, Sociedad Anónima», un crédito de determinada cantidad a un interés inicial del 15 por 100, variable posteriormente en base al tipo Mibor y reembolsable en un plazo de ciento veinte meses, mediante unas cuotas mensuales acumulativas del pago conjunto del principal e intereses, siendo la última del 22 de octubre de 2002, pactándose la garantía hipotecaria de diversas fincas de la prestataria. Dicha escritura fue objeto de tres subsanaciones (en escrituras de 7 de julio de 1992, 28 de febrero de 1994 y 2 de mayo de 1995) mediante las cuales quedaron definitivamente establecidas las responsabilidades garantizadas por cada finca y sus precios de tasación a efectos de subasta. De las citadas escrituras se desprende que se constituye hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable y definiéndose la cobertura hipotecaria de sus intereses remuneratorios en los correspondientes tres años, al tipo máximo del 19 por 100.

El 1 de diciembre de 1995, ante el Notario de Alicante, don Ramón Alarcón Cánovas, se otorgó escritura de cancelación parcial de hipoteca, novación, modificación y superposición de garantía, que tiene por objeto otorgar carta de pago parcial de créditos anteriores y de cancelación parcial de hipoteca sobre una de las fincas, superponer diversas garantías personales por el resto pendiente de la operación impagada y novar modificativamente dicha parte pendiente del crédito en los siguientes términos: prorrogar el vencimiento final de la operación y establecer unas nuevas cuotas de pago acumulado de principal e intereses con dos años de carencia a partir de la fecha de otorgamiento; cambiar a semestres naturales los iniciales vencimientos anuales para el cálculo de los intereses devengados; sustituir el sistema de interés variable pactado en la operación, por un sistema de interés fijo remuneratorio del 10 por 100 anual, y, por último, dar carácter expreso de bonificación al interés fijo del 10 por 100, por ser inferior al máximo interés variable pactado hasta entonces para la operación (19 por 100) y acordándose no modificar los límites de la responsabilidad hipotecaria pactada para cada finca por concepto de interés.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en unión de escritura de subsanación del mismo otorgada en Alicante el 17 de enero de 1996 ante su Notario don Ramón Alarcón Cánovas, en el tomo 1.742 del archivo, libro 712 de Alicante, Sección 2.ª, folio 210, finca número 43.660, inscripción 9.ª, de cancelación de hipoteca, único practicado; no habiéndose practicado operación alguna por lo que respecta a la modificación de hipoteca de las restantes fincas que comprende el documento por no constar en el mismo la nueva fijación de responsabilidad hipotecaria de tales fincas, al pasar el interés variable de la hipoteca a un interés fijo. Alicante, 29 de febrero de 1996. La Registradora. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Ana María Arias Nieto, en representación del «Banco Guipuzcoano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la denegación del Sr. Registrador a la inscripción de la novación modificativa,

aparte de ser absolutamente excesiva es totalmente disconforme a derecho, por no corresponder a una aplicación ecuaníme y proporcionada de los principios jurídicos registrales, aplicables para resolver la cuestión. Que se considera que al indicarse claramente en el otorgamiento que la novación del tipo de interés se hace «... sin modificación en ningún caso de los límites de responsabilidad que actualmente garantiza la presente hipoteca...», y vincularse dicho otorgamiento al motivo de establecerse este nuevo interés fijo del 10 por 100 «... con carácter de bonificación al actual sistema de interés variable», el grado de especificación de la cláusula y el cumplimiento del principio de especialidad en la misma son notables. 2.º Que quizás sea impropia la imputación que se ha hecho al Registrador en el párrafo anterior, de apreciar tácitamente una falta de cumplimiento del principio de prioridad, y lo que éste atribuye más bien sea una infracción al principio de accesoriedad, por no responder coherentemente la responsabilidad hipotecaria por intereses a la nueva obligación acordada. Que parece que en opinión del Registrador, el otorgamiento novatorio debería contener también una nueva fijación de unas responsabilidades en pesetas coherentemente resultantes del cálculo de aplicar al importe de la deuda el nuevo tipo de interés pactado por el número de los años garantizados, a tenor de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que de ser ello cierto resultaría desproporcionado e incumpliría los criterios emanados de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 11 de enero de 1995 y 19 de enero, 11, 12 y 13 de marzo de 1996). Que si en un otorgamiento hipotecario formalizado «ex novo», la Dirección General citada, a los efectos de la aplicación de los principios de especialidad y determinación, permite que se establezca la responsabilidad por intereses mediante la fijación de una cifra máxima y siempre que dicha cifra máxima no exceda de la resultante de aplicar al principal el tipo de interés pactado, durante el periodo máximo de cinco años, no será necesario que la cifra pactada en concreto deba responder coherentemente al resultado de aplicar al principal el tipo de interés pactado, por el periodo de garantía pactado, por los mismos motivos, en el caso de un instrumento novatorio, del que se desprende que el nuevo interés pactado, aplicado al principal durante el periodo de garantía resulta en una cifra superior a la ya establecida como de responsabilidad hipotecaria, podía esta última mantenerse como válida, por pacto expreso entre las partes, como en este caso se ha hecho, sin que haya, consiguientemente, que modificarle a una cifra resultante de aplicar al principal el nuevo tipo de interés pactado por el periodo garantizado.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que la calificación no es excesiva, porque la novación del préstamo hipotecario contemplada en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, al referirse a la mejora de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, añade: «conjuntamente con esta mejora, se podrá pactar la alteración del plazo...», de forma que la variación en el plazo se realiza conjuntamente con la mejora en el tipo de interés, como acto unitario, de tal manera que si no se inscribe la novación del tipo de interés, tampoco podrá inscribirse la alteración del plazo, pues de admitirse sólo ésta última se haría al margen de la citada Ley 2/1994, como una modificación ordinaria de hipoteca y sin acogerse a los beneficios fiscales y demás bonificaciones que la misma otorga. Que, por tanto, o se inscribe la cláusula de novación en su totalidad o no se inscribe. Que la calificación tampoco es disconforme a derecho, sino plenamente ajustada al mismo. Que el hecho de que en la nota no se hagan constar los motivos en que se basa dicha calificación, es debido a la simplicidad formal que caracteriza al procedimiento de la misma y que en la práctica se traduce en una permanente accesibilidad a la información registral y a la comunicación oral con el presentante, a la cual se notifica personal y verbalmente los motivos de la calificación desfavorable (cfr. artículos 39 y 429 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 6 de junio de 1991). Que el título presentado en cuanto a la novación modificativa, como se explicó al presentante, se entiende vulnerado, no sólo en los principios de especialidad y de accesoriedad, sino también en los fundamentos mismos del sistema inmobiliario español. En cuanto al principio de especialidad, se entiende vulnerado porque, si por cualquier causa se modifica el tipo de interés, ha de variar la responsabilidad hipotecaria y debe necesariamente determinarse la nueva responsabilidad por intereses, con su correspondiente tope legal de cinco años, para no infringirse lo que dispone el artículo 114 de la Ley Hipotecaria. Que toda hipoteca, incluso la ordinaria, en cuanto a derecho real, implica un máximo que se traduce en la cantidad de la que responde la finca hipotecada y que será la suma aritmética de sus conceptos fundamentales (capital, intereses y costas). La fijación concreta y monetaria de la cifra de responsabilidad hipotecaria es requisito esencial para la

inscripción de cualquier tipo de hipoteca (cfr. artículos 12 y 219 del Reglamento Hipotecario) y, si «a priori» no se dan todos los factores, como ocurre en el caso que se estudia, en que se pacta como más favorable un interés fijo del 10 por 100, el tipo máximo será el 10 por 100 y la responsabilidad máxima se calculará con base en ese 10 por 100, sin que exista ninguna razón para mantener una responsabilidad máxima correspondiente al anterior tipo máximo de interés (19 por 100), por resultar injustificada esa cifra como límite de garantía hipotecaria, abusiva, incongruente con el contenido de la novación, perjudicial para terceros y contravendría el citado principio de especialidad, cuyo alcance señaló la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991, y en el mismo sentido se pronuncian las Resoluciones de 4 de julio de 1984, 22 de marzo de 1988, 23 de marzo de 1994 y 11 de enero de 1995. 2.º Que se infringe el principio de accesoriedad, por cuanto que en nuestro sistema la hipoteca es un derecho accesorio del crédito asegurado, lo que atribuye al crédito la cualidad de elemento principal de la relación jurídica que accede al Registro en cuanto que está garantizado con la hipoteca (artículo 9 del Reglamento Hipotecario y 98 de la Ley Hipotecaria). La hipoteca vive al servicio de un crédito al cual está íntimamente ligada y subordinada en su existencia, extensión y extinción, de manera que si se baja el tipo de interés que rige el crédito, simultáneamente se reducirá la responsabilidad hipotecaria, y, por tanto, no podrá mantenerse la primitiva responsabilidad hipotecaria. En este sentido, cabe señalar las Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987. Que de acceder a lo pretendido por el recurrente también se contravendría el principio de legitimación registral en cuanto que presume la existencia, pertenencia y alcance de los derechos tal y como figuran en la inscripción y, que traducido en este caso, exigiría pactar adecuadamente la responsabilidad hipotecaria resultante de la modificación y luego inscribirla como tal. (Resolución de 16 de febrero de 1990). Que también se contravendría el principio de legalidad que implica que el derecho que se inscribe consta de manera indubitable y que es característica común de los registros de seguridad jurídica que los diferencia de los de información administrativa. Que en caso de prosperar la pretensión del recurso se contravendría así mismo el principio de publicidad, como exteriorización constante, real y paralela con la realidad extrarregistral. Si hay una novación debe llegar completa, con todas sus consecuencias, para lograr la determinación precisa e inequívoca del contenido y extensión de los derechos que pretenden su acceso al Registro, a fin de facilitar la fluidez y seguridad del tráfico jurídico (Resoluciones de 23 de marzo de 1994, 20 de mayo y 5 de junio de 1987). Que las Resoluciones citadas por el recurrente vienen a confirmar la argumentación expuesta. Que, en definitiva, los principios que rigen el sistema hipotecario español, imponen la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que se inscribe.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, confirmó la nota de la Registradora fundándose en las alegaciones expuestas por ésta en su informe.

VI

La Procuradora del recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.285 y 1.857 del Código Civil; 9, 12, 104 y 114 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 23 de septiembre de 1996.

1. Constituida hipoteca en garantía de un préstamo a interés variable y definiéndose la cobertura hipotecaria de sus intereses remuneratorios en los correspondientes a tres años, al tipo máximo del 19 por 100, equivalentes a cierta cantidad que se especifica (que coincide con el 57 por 100 del principal), se otorga escritura de novación modificativa en la que se cambia el plazo de amortización y se estipula un interés fijo del 10 por 100, pero se añade, «sin modificación en ningún caso de los límites de responsabilidad hipotecaria que actualmente garantiza la presente hipoteca...». El Registrador suspende la inscripción por «no constar la nueva fijación de responsabilidad hipotecaria... al pasar el interés variable de la hipoteca a un interés fijo».

2. El carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1.857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obli-

gación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que siendo fijo el tipo de interés remuneratorio estipulado, no cabe que su cobertura hipotecaria quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado, como ocurriría en el caso debatido, vulnerándose con ello la exigencia de claridad y precisión en el contenido de los asientos registrales, dada la transcendencia «erga omnes» de sus pronunciamientos.

Téngase en cuenta, además, que ni siquiera la interpretación sistemática de las cláusulas del contrato (cfr. artículo 1.285 del Código Civil) podría permitir al Registrador entender implícitamente modificada la cobertura hipotecaria (aunque sobre esta cuestión no se prejuzga ahora), pues, explícitamente se ha convenido el mantenimiento de los anteriores límites de dicha cobertura; y sin que el hecho de ser éstos superiores, incluso, a cinco años (tope legal máximo en la dimensión temporal—cfr. artículo 114 de la Ley Hipotecaria—) de interés al 10 por 100, tenga virtualidad alguna, pues precisamente tal alegación pone de manifiesto la incertidumbre que se crearía sobre el actual alcance temporal—tres o cinco años— de la cobertura hipotecaria de los intereses remuneratorios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 5 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

23050 *RESOLUCIÓN de 6 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Ángel Marazuela Pintado, en nombre de «Banca Catalana, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de apertura de crédito con hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Ángel Marazuela Pintado, en nombre de «Banca Catalana, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, don Pedro Fernández Boado y García-Villamil, a inscribir una escritura de apertura de crédito con hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 28 de diciembre de 1995, mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza, don Adolfo Calatayud Sierra, la Banca Catalana abrió a la sociedad «Aragonesa Modular, Sociedad Limitada», un crédito en cuenta corriente que se instrumentará mediante la cuenta corriente número En garantía de saldo resultante de la liquidación del crédito, hasta la cantidad máxima de 7.500.000 pesetas, de los intereses de tres anualidades por importe máximo de 3.037.500 pesetas y de 750.000 pesetas para costas y gastos, los cónyuges don Jesús Berné Gasca y doña María Jesús Langa Serrano constituyeron hipoteca sobre la finca que en dicha escritura se describe. Que en la estipulación primera también se establece que la parte acreditada se obliga a la devolución de las cantidades dispuestas y sus intereses en la fecha de vencimiento indicada, tres años a contar desde el otorgamiento, que será improrrogable, sin perjuicio de las obligaciones de efectuar las amortizaciones parciales que se indican, que comportarán las correspondientes rebajas del límite de disposición. En la cláusula segunda se dice que la parte acreditada podría disponer total o parcialmente del importe del crédito, hasta el límite vigente en cada momento, mediante: ...c) La acreditada faculta expresamente al banco para que, además, pueda asentar en la cuenta de crédito todas las restantes operaciones realizadas con el banco, de tal modo que podrán abonarse, en la referida cuenta, el importe de los saldos acreedores que pudieran ostentar en otras cuentas; el importe de la negociación de efectos; el procedimiento de venta de valores o derechos; y cualesquiera otras cantidades que el banco debiera abonarle. Asimismo podrán ser adeudadas en la citada cuenta todas las partidas a cargo de la parte acreditada, como comisiones, intereses, impuestos, timbre, efectos devueltos, letras de cambio descontadas e impagadas, derechos de custodia de valores depositados, saldos deudores de otras cuentas, y sus intereses moratorios; y en general cuantas cantidades adeude al banco, sea cual fuere sus conceptos y origen. Se considerará como saldo