

ANEXO IV

A formalizar exclusivamente por los solicitantes no sujetos a obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social

Nombre y apellidos, NIF

Declaro bajo mi responsabilidad no estar sujeto a obligaciones:

Fiscales Frente a la Seguridad Social

(Táchese lo que proceda.)

Por las siguientes razones:

.....

.....

.....

Lugar, fecha y firma.

MINISTERIO DE JUSTICIA

1542

RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3, don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 3, don Rafael Ortega Martínez, a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos el 26 de diciembre de 1996, «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» y don A.G.V. y doña B.C.N. procedieron a la novación calificada de meramente modificativa de un préstamo con garantía hipotecaria que el primero había concedido a los segundos por importe de 10.300.000 pesetas, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 9.923.591 pesetas. Y al haber obtenido la parte deudora el derecho a la obtención de un préstamo subsidiado por la Dirección General de la Vivienda de la Comunidad de Madrid, convinieron modificar las condiciones del préstamo, al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificación que en lo esencial consistía en: Aplicar a una parte del préstamo por importe de ocho millones de pesetas, el beneficiado por la subsidiación, un tipo de interés y otro para el resto de un millón novecientas veintitrés mil quinientas noventa y una pesetas, fijando los pagos a satisfacer por cada una de las fracciones del capital a las que se aplicaban distintos intereses y para las que se convino que formarían una obligación indivisible que solo podría satisfacerse entregando la cifra correspondiente al total de ambas; y modificar los plazos de amortización del total préstamo, manteniendo en lo demás las condiciones del contrato inicial y especialmente lo referente a la responsabilidad hipotecaria de las fincas por cada concepto.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Alcalá de Henares fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción por los siguientes defectos: Considerar reducido el préstamo hipotecario a una cantidad inferior a la vigente según el Registro y sobre ésta última estipular la novación modificativa sin cancelar parcialmente aquél por la diferencia, lo que sí resulta admisible en el

orden contable interior o entre las partes, es contrario a lo establecido al efecto por la Ley Hipotecaria en sus artículos 38, 122 y 144 y 179 del Reglamento, y el carácter de hipoteca de tráfico y no de máximo que tiene la en garantía de préstamo. Pactar la novación modificativa, en consecuencia, sobre una cifra menor que la del préstamo a todos los efectos subsistente, excediéndose así los límites previstos en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, la cual a efectos de novación, solamente admite la mejora del tipo de interés y la alteración del plazo. Incurrirse en contradicción en la propia escritura, por cuanto por una parte se considera reducido el préstamo originario a la deuda actual y se efectúa novación sobre esta base y por otra se mantienen -estipulación cuarta- las cifras de responsabilidad hipotecaria originarias, todo lo cual es incompatible con la necesaria claridad y sencillez que el Registro deberá publicar para partes y terceros. Contra la presente calificación y los defectos citados, que se reputan subsanables mediante la correspondiente cancelación parcial, cabe interponer recurso, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de cuatro meses. Alcalá de Henares, 3 de abril de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

III

El Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que mediante escritura otorgada el 13 de enero de 1995, se celebró un contrato de préstamo y constitución de hipoteca, entre una entidad de crédito y un matrimonio. El préstamo se convino por importe de 10.300.000 pesetas, sobre una finca, por plazo de veinte años, conviniéndose que, la devolución del préstamo y la satisfacción de los intereses devengados, se llevase a efecto mediante pagos mensuales, calculados, según fórmula financiera, cuya aplicación conduce al resultado, según el cual, todos los pagos mensuales tendrán la misma cuantía (sistema francés) resultando conocido con toda precisión tanto la parte de cada pago imputada a la devolución del principal como la parte imputada a la devolución de intereses. Según lo dispuesto en los artículos 9.2 y 8 y 12 de la Ley Hipotecaria tales circunstancias deben constar en el asiento correspondiente a la inscripción de la escritura constitutiva de hipoteca. A raíz de lo anterior, se produce una situación de separación entre la relación jurídica nacida del contrato de préstamo y el derecho real de garantía, pues una vez que se haya pagado el primer vencimiento de amortización, resulta que el importe de la deuda por principal es inferior al importe que la hipoteca asegura por el concepto de principal. Esta situación resulta publicada en el propio asiento de hipoteca extendido conforme el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Lo mismo sucede en relación con los intereses. Que la hipoteca constituida en garantía de un préstamo que debe ser restituido por el procedimiento financiero conocido como de amortización por el sistema francés, se separa del tipo legal y usual de la hipoteca de tráfico. Que en este tipo de hipoteca el efecto respecto de tercero de la inscripción, es la reserva a favor del titular del asiento de hipoteca de un derecho de realización de valor por importe igual al del principal del préstamo, por el tiempo de vigencia y por el tiempo de prescripción extintiva de veinte años contados desde el vencimiento del plazo de vida del contrato de préstamo (artículo 128 Ley Hipotecaria). Que vigente la situación descrita, ambas partes, (la prestataria hipotecante y el prestamista acreedor hipotecario) conviene una novación modificativa (que viene motivada por la concesión a la finca hipotecada, de la calificación administrativa de Viviendas a Precio Tasado, con derecho a que los intereses del préstamo recibido fuesen financiados por la Administración Pública, la cual asume el pago al Banco prestamista de parte de los intereses pactados y queda a cargo de los prestatarios el pago del resto de los intereses), que se refiere a dos facetas: La primera la concreción del tipo de los intereses cuyo pago queda a cargo de los prestatarios y la otra, la reducción del plazo del préstamo. Especial interés tiene los siguientes datos: 1) Que no se modifica el tipo de interés inicial, si no que se descompone en dos tramos, uno a cargo de Administración Pública subsidiante, y otro a cargo de los prestatarios para los que se reducen los intereses a su cargo. 2) Se modifica el plazo en vigencia del contrato de préstamo, que queda reducido. 3) Se concreta la situación actual de la vida del contrato de préstamo reconociéndose el pago de lo precedente en cada vencimiento ocurrido con la consiguiente fijación de la parte de principal pendiente de devolución al día del otorgamiento de la novación en la escritura de escritura calificada. Que la determinación o fijación del capital del préstamo pendiente de amortizar tiene pleno significado entre prestamista acreedor y prestatario deudor. Que la incidencia de la novación en relación con los intereses no afecta a su cuantía total sino a la determinación del sujeto deudor de cada una de las fracciones en las que se divide, y esta faceta la inscripción de la novación tiene especial importancia para los prestatarios deudores, ya que así podrán

obtener la defensa que les brinda el artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Que respecto del plazo que queda acortado, conforme al artículo 12 y 9-2.^a de la Ley Hipotecaria, la constancia del nuevo plazo convenido, más breve que el anterior, interesa a los deudores y a los terceros en general a los efectos del conocimiento del cómputo de vigencia del crédito garantizado con la hipoteca y del plazo para la de prescripción de la acción hipotecaria. Que como fundamentos jurídicos alega los artículos 1255 del Código Civil, y su sanción constitucional, y el artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario, en cuanto vienen a demostrar que el asiento registral beneficia a su titular. El artículo 122 de la Ley Hipotecaria, en cuanto proclama la subsistencia íntegra de la hipoteca mientras no se cancele. El artículo 144 de la Ley Hipotecaria que establece la forma de proceder con relación a los asientos registrales cuando se modifica una relación hipotecaria o una garantía hipotecaria, no es aplicable al supuesto objeto de recurso, ya que, se manifiesta por las partes la voluntad de conservarla inalterada. Que los artículos citados por el Registrador en su nota en apoyo de su calificación demuestran lo contrario de lo que pretende sostener. Que no existe contradicción en el título calificado cuando, por una parte, fija el importe actual de lo adeudado por el principal del préstamo en relación con el comienzo de efectos de la modificación de condiciones de la relación de préstamo y por otra parte mantiene invariada la cifra de la garantía hipotecaria.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que estamos en presencia de una hipoteca normal o de tráfico que está referida desde su constitución y, luego, constantemente, durante toda su vida a un crédito concreto (artículo 12 de la Ley Hipotecaria y 219 del Reglamento Hipotecario, y la accesoriedad de la hipoteca al crédito que proclama la Ley (artículo 1.528 del Código Civil) hace necesario que cualquier modificación de éste deba ser formalmente reflejada en el Registro (artículo 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento) mediante el oportuno acto de reducción, de extinción o de pago parcial. La presunción de existencia y cuantía del crédito mientras no se cancele parcialmente, es la que resulta de lo inscrito (artículos 38, 72, 97 y 122 de la Ley Hipotecaria), pero el art. 144 de la Ley regula el modo de reflejar en el Registro la disminución o reducción del préstamo, más aún, la disminución consentida exige cancelación formal sujeta a las reglas de los artículos 136 y 82 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario. Que la unidad del préstamo que predica el Notario par explicar el juego de la subsidiación de los intereses que no son exacta, ni la puede justificar el pacto de que la suma de las cuotas las convierta en una obligación única e indivisible. Que la exigencia de la cancelación parcial deriva del hecho de que las partes han pactado la novación modificativa sobre una cifra de crédito inferior a la en su día convenida e inscrita. La inscripción no puede reflejar sin más que el crédito es menor, sin reducir formalmente o cancelar parcialmente el crédito hipotecario (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y no puede utilizarse como argumento del recurrente el artículo 179 del Reglamento Hipotecario, en justificación de la no necesidad de la cancelación sino utilizar el mecanismo del artículo 144 de la propia Ley Hipotecaria que no es otro que la cancelación parcial, de otro modo se produciría una inexactitud registral (artículo 39 de la Ley Hipotecaria). Que la Ley 2/1994, como norma especial únicamente permite la mejora de las condiciones del interés, incluida como mejora la modificación del plazo.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid estimó el recurso interpuesto por el Notario fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1860 del Código Civil; 82 y 122 de la Ley Hipotecaria; la Ley 2/1994, de 30 de marzo; y las Resoluciones 5 de noviembre de 1999, 26 de mayo y 14 de septiembre de 2001.

1. Aun cuando son tres los defectos o motivos de la nota de calificación que ha dado lugar al presente recurso, la cuestión realmente planteada

es sólo una, la de si la inscripción de la novación modificativa de un préstamo garantizado con hipoteca, parte del cual se reconoce amortizado, y consistente en aplicar a una fracción del mismo para la que se ha obtenido la subsidiación de intereses prevista en el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, un tipo de interés, manteniendo para la otra un interés distinto y superior, requiere una previa cancelación parcial de la hipoteca que lo garantiza.

2. El segundo de los motivos por los que se rechaza la inscripción ha de rechazarse. Como advertía la Resolución de 26 de mayo pasado, la posible extralimitación del negocio novatorio respecto del regulado en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y aun cuando se diga que se otorga a su amparo, en nada afecta a su validez, al margen de que le sean o no aplicables los beneficios de tipo fiscal y arancelarios previstos en ella, ni formalmente puede excluirse que una novación de préstamo atemperada a las exigencias de dicha Ley pueda coexistir con un contenido negocial más amplio.

3. En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su íntegra subsistencia aún en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada (cfr. artículos 1860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral (cfr. artículo 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994. La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 30 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

1543

RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El 3 de marzo de 1999, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, otorgó escritura de cancelación de la hipoteca constituida el 17 de julio de 1989, mediante escritura autorizada por el Notario de dicha ciudad, don José Manuel Iriarte Calvo, sobre la finca registral número 50.838, del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, en garantía del préstamo