

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3826 *Resolución de 8 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Balaguer, al levantamiento de una carga como consecuencia de una segregación.*

En el recurso interpuesto por don J. S. V., en nombre y representación de la entidad «Nova Sicoris, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Balaguer, don Santiago Ramón Lafarga Morell, al levantamiento de una carga como consecuencia de una segregación.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura por la que se segrega una finca que es la misma que en su día fue finca independiente, la cual estaba gravada con una hipoteca. En dicha escritura se solicita que se deje sin efecto la agrupación realizada, dejando la hipoteca restringida a la finca a la que gravaba cuando se agrupó y, en consecuencia, quedando el resto de finca matriz libre de dicha carga.

II

El registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, por la presente le notifico que el día de hoy se ha extendido la siguiente nota de calificación (artículo 19 bis L.H.): Documento de referencia Clase: Documento Notarial. Fecha: 04-09-2012. Notario autorizante: don Manuel Soler Lluch. Lugar de autorización: Lleida. N.º Protocolo: 2046. Incidencias del procedimiento. Entrada: 5675. Asiento: 1912. Diario: 223. Presentación: 14-11-2012. Presentante: don J. S. V. Hechos: Primero.–La sociedad Nova Sicoris, S.L.U., segrega de la finca registral 16.962 de Balaguer una porción de 300 m² que constituye, según manifiesta, la finca registral 9.865, solicitándose la reinscripción de dicha finca con la superficie y descripción que se detalla en la escritura y que coincide –según continúan manifestando– con la que ya tenía la finca registral 9.865 antes de ser agrupada. Se solicita además que la finca segregada sea la única que quede gravada con la hipoteca que gravaba la finca 9.865, quedando el resto de la finca 16.962 libre de la carga, al no producir la agrupación extensión de la hipoteca a la finca agrupada (III). Se valora la porción segregada en 48.577,97 euros. En la escritura se protocoliza licencia municipal de fecha 2 de agosto de 2012 autorizando a la sociedad a realizar una parcelación de la finca situada en el (...) de Balaguer. Junto con la escritura se acompaña el proyecto de parcelación que obra en el expediente municipal. Segundo.–Consultado el historial registral de la finca 16.962, la misma se formó por la agrupación de tres fincas registrales, las números 13.658, 6.709 y la ya citada 9.865. Las dos primeras estaban libres de cargas y la última, antes de ser agrupada, hipotecada por la sociedad Promotora Sicoris, S.L., en garantía de un préstamo concedido a la misma de importe por principal 781.315 euros, tasándose a efectos de subasta en la cantidad de 1.121.368,50 euros. Al establecerse la extensión objetiva de la hipoteca constituida sobre la finca 9.865 se estipuló que la misma se hacía expresamente extensiva «a los bienes muebles, frutos y rentas que detalla el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, a las accesiones, obras y mejoras a que se refiere el artículo 110, a las indemnizaciones que en el caso de siniestros o expropiaciones

sustituyan total o parcialmente el valor de las fincas, a los excesos de cabida a que se refiere el artículo 215 del Reglamento Hipotecario y a las mejoras por agregación de terrenos, nuevas construcciones y ampliación de las existentes, ...». Con posterioridad a la agrupación, el préstamo hipotecario se novó cambiando las condiciones del tipo de interés y el plazo de amortización, lo que motivó la inscripción 2.^a en la finca agrupada; posteriormente, la finca agrupada se aportó a la sociedad Nova Sicoris, S.L., lo que ocasionó la inscripción 3.^a, siendo nuevamente modificado el préstamo hipotecario en cuanto a las condiciones del tipo de interés y el plazo de amortización por la sociedad Nova Sicoris, S.L., lo que motivó la inscripción 4.^a Del contenido de la inscripción de agrupación y de las inscripciones de novación resulta que, en cuanto a la agrupación, la misma se realizó por parte de la sociedad Promotora Sicoris, S.L., sin la intervención de la entidad acreedora, y en cuanto a las novaciones, en las mismas, en ningún momento se pactó de forma expresa la extensión de la hipoteca a la finca agrupada. En las actas de las inscripciones de novación y en las notas de despacho de las escrituras se indicó que la modificación afectaba al préstamo garantizado con el derecho de hipoteca que gravaba el pleno dominio de la finca 9.865 y que por agrupación había pasado a formar la registral 16.962. Tercero.—La finca registral 9.865 se creó por segregación, lindando al frente, Este, en línea de doce metros, con la calle de situación; por la derecha entrando, Norte, con C. P.; por la izquierda, Sur, con los esposos J. R. y D. M. y por el fondo, Oeste, con resto de finca. La finca segregada en la escritura linda, por el frente con calle de situación; por la derecha, con fincas sitas en el (...) —es decir, resto de finca matriz—; por la izquierda, con edificio sito en la calle (...); y por fondo, con edificio sito en la (...). La finca fue adquirida por la sociedad Promotora Sicoris, S.L., por un precio de 426.718,50 euros. Fundamentos de Derecho. Primero.—Reinscripción de la finca segregada con el mismo número registral que ya tenía antes de su agrupación. El artículo 47 del Reglamento Hipotecario (RH) dispone que, siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz. Por su parte, el artículo 45 del mismo texto legal dispone que, cuando en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas. De ambos artículos se observa que tanto en el caso de la segregación de fincas registrales como en el caso de su agrupación se forman fincas registrales nuevas con su propio historial, produciéndose en el caso de la agrupación el cierre del historial registral de las fincas agrupadas; y todo ello porque así lo dispone el Reglamento Hipotecario en los artículos citados dentro de su Título II «De la forma y efectos de la inscripción» que la Ley Hipotecaria regula en sus artículos 6 al 41. Por su parte, de los artículos 7, 8 y 243 de la misma Ley resulta que el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente, con número diferente y correlativo, debiendo ser su primera inscripción la de dominio; es lo que se conoce como la llevanza del Registro por el sistema de folio real, a través del cual la inscripción despliega todos sus efectos, donde cada vez que se abre una nueva finca registral se está creando una nueva unidad de dominio. Pueden existir, no obstante, supuestos en que la ejecución de una carga que solamente grave una de las fincas agrupadas provoque la reapertura de su historial registral, como en el caso de ejecución de una finca hipotecada y posteriormente agrupada (artículo 134 LH). En consecuencia, en este supuesto no procede reabrir el historial registral de la finca 9.865, por la sola voluntad de los interesados. Segundo.—Extensión objetiva de la hipoteca únicamente a la finca segregada. Según el artículo 104 de la Ley Hipotecaria (LH) la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone al cumplimiento de la

obligación para cuya seguridad fue constituida. Por su parte, el artículo 109 de la misma Ley establece que la hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los bienes hipotecados, señalando su artículo 110 que, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario: 1.º Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de los edificios y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregación de terrenos, excepto por accesión natural, o en nueva construcción de edificios donde antes no los hubiere. En igual sentido ya se pronunciaba el artículo 111.2.º de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 donde en su Exposición de Motivos consideraba que todas estas agregaciones (accesiones naturales, mejoras y frutos y rentas no percibidos al vencimiento de la obligación) eran parte de la finca. De ambos preceptos de la ley no se desprende que la hipoteca pueda extenderse a las futuras fincas agregadas que no sean por accesión natural, ni a la finca agrupada, es más en cuanto a este último supuesto ni se menciona, aunque sí prevé el Reglamento Hipotecario en su artículo 215 la extensión de la hipoteca a los excesos de cabida que se hayan hecho constar en el Registro con posterioridad la inscripción de la hipoteca. La extensión objetiva de la hipoteca es de una gran trascendencia económica para el crédito territorial, el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 21-12-1990 y 28-2-1991 ya declaró que la mayor o menor extensión de la hipoteca puede condicionar el crédito territorial. Precisamente el concepto de extensión se refiere a la situación dinámica, que puede experimentar cambios y modificaciones durante la vigencia de la hipoteca, y cuyo estado final se verá al tiempo de la ejecución, pero que es necesario determinar en el momento de su constitución. Entendiendo que es una manifestación más del principio de determinación del derecho real, en este caso afectante a la finca hipotecada como entidad no solamente registral, sino también física. No obstante, no es menos cierto que la doctrina (Morell, Puig Brutau, García García) admiten el pacto de extensión de la hipoteca a la futura agregación de terrenos que no sea por accesión natural, tal vez por su escasa entidad en relación con la finca a la que se agrega, o por asemejarse a una mejora y no producir la agregación apertura de finca nueva independiente siempre que se den los requisitos de la misma en cuyo supuesto se practicará la inscripción correspondiente en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidades, con las cargas que las afecten (artículo 48 RH). En el caso que nos ocupa se pactó la extensión de la hipoteca a las agregaciones; ninguna modificación posterior del préstamo hipotecario ha extendido expresamente la garantía a la finca ya agrupada. Sin embargo la posterior segregación de la finca matriz de una porción de terreno con la misma superficie que la finca inicialmente hipotecada, no permite trasladar la hipoteca a la finca segregada, aunque se manifieste que es la inicialmente hipotecada y aunque no se haya pactado en las sucesivas novaciones la extensión de la hipoteca a la finca agrupada, dejando el resto de la finca agrupada libre de la misma, sin que medie el consentimiento de la entidad acreedora titular del derecho real de garantía. Cuando se agrupó la finca hipotecada, la agrupación se realizó sin el consentimiento de la entidad acreedora, consentimiento no necesario pero sí recomendable como ha puesto de manifiesto la doctrina (Roca Sastre, La Rica) para evitar problemas como el que nos ocupa. El Reglamento Hipotecario cuando regula la forma de proceder en la segregación de fincas registrales solamente se ocupa de las cargas de procedencia de la finca matriz que se trasladaran a la finca segregada pero si esta finca matriz se ha formado por agrupación de varias fincas registrales colindantes, unas gravadas y otras libres, no exige en la inscripción de la finca agrupada la descripción individualizada de las fincas que la forman, a diferencia de lo que ocurre en la agrupación de fincas no colindantes. Para que la porción segregada de la finca matriz, registral 16.962, pueda inscribirse gravada con la hipoteca inicialmente constituida sobre otra finca registral cancelada formalmente como

consecuencia de la agrupación, quedando, como dice la escritura, el resto de la finca, definitivamente sin ella, es necesario, con el fin de evitar cualquier perjuicio que a la entidad acreedora pueda ocasionarle la sola declaración de voluntad del deudor que puede afectar al objeto hipotecado en toda su extensión, el consentimiento del acreedor (artículo 123 LH) o la correspondiente resolución judicial (artículo 82 LH). Por todo ello se suspende la inscripción de la porción segregada, gravada con la hipoteca constituida sobre la antigua finca 9.865, reabriendo su historial registral, dejando la finca 16.962 libre de la misma, por los siguientes motivos: 1.º Por ser el procedimiento registral, una vez iniciado por el principio de rogación, el determinado por la ley para que de esta forma pueda producir todos sus efectos. 2.º Por necesitar el consentimiento de la entidad acreedora para concentrar la hipoteca sobre la nueva finca registral que se va a crear por segregación con el fin de evitar cualquier modificación del objeto inicialmente hipotecado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...) Balaguer, veintiséis de noviembre de dos mil doce. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Santiago Lafarga Morell».

III

El recurrente impugna la no restricción de la hipoteca a la finca segregada interponiendo el siguiente recurso: Alegaciones: Primera.—Los motivos por los que se desestima la petición los funda el registrador en el hecho de necesitar el consentimiento de la entidad acreedora para concentrar la hipoteca inicial sobre la porción segregada; y Segunda.—Respecto de la necesidad del consentimiento del acreedor hipotecario. En sede de este defecto que impide la inscripción registral de la segregación, la parte recurrente disiente de la interpretación del registrador, ya que dados los mismos argumentos jurídicos utilizados en la calificación de la nota recurrida, entiende que la conclusión final no puede ser otra que la inscripción de la segregación rogada: a) Los hechos se refieren a una parcela que inicialmente fue hipotecada por «Caixa de Terrassa» y que con posterioridad fue agrupada con otras dos fincas propiedad de los deudores y garantes hipotecarios. Con posterioridad a la primera hipoteca, las partes acreedora y deudora firmaron varias modificaciones del préstamo sin que en ninguna de ellas se pactara de forma expresa la novación de la hipoteca en forma de extensión objetiva de la garantía a la totalidad de la finca agrupada. Las diferentes calificaciones registrales y notas de inscripción de dichas escrituras establecían que la hipoteca se refería exclusivamente a la parte de finca agrupada que provenía de la finca registral 9.865; b) El artículo 109 de la Ley Hipotecaria, cuando se refiere a la extensión objetiva de la hipoteca, exige acuerdo expreso para ello, y solamente se entienden incluidas en la garantía hipotecaria de forma natural las accesiones naturales y las agregaciones, pero no las agrupaciones; c) «Es una conculcación incluso del sentido común, ya que si el acreedor con garantía hipotecaria concedió el préstamo y encontró suficiente la garantía prestada en su día, no existe motivo para un «enriquecimiento injusto» que le supondría haber incrementado considerablemente dicha garantía sin ningún tipo de contraprestación, por lo que en el caso de que se quiera realizar una segregación que se limite a dejar la finca en el estado en que se encontraba inicialmente, en el momento de la constitución de la garantía hipotecaria, no existe fundamento legal ni moral que exija el consentimiento del acreedor, ya que ello supone tanto como negar la inscripción, ya que no es imaginable que el acreedor manifieste su conformidad si le es dada la gracia de vetar la operación»; d) La constitución de la hipoteca determina una «fotografía» estática al momento de su constitución, y así debe permanecer inalterada, salvo que exista el expreso consentimiento de ambas partes para modificarla en cualquier forma, por lo que si, cuando se constituyó la hipoteca sobre la finca registral número 9.865, se estableció un solar de 300 metros cuadrados como garante del préstamo, no deberían ponerse obstáculos para volver a determinar la garantía del mismo préstamo en esos mismos 300 metros cuadrados con idéntica ubicación y calificación urbanística. En el supuesto de que se hubiera pactado un «pacto de extensión de la garantía a cualquier agrupación futura» éste no sería válido, ya

que precisaría la ratificación expresa para cada agrupación concreta. Es, por todo ello, que se entendería que no debe mediar el consentimiento de la entidad acreedora titular del derecho real de garantía, sin perjuicio de que se le dé traslado a los efectos legales oportunos, pero sin que deba convertirse dicho conocimiento en consentimiento previo necesario; e) El Tribunal Supremo en la Sentencia de 11 de octubre de 1996 limita la extensión exclusivamente a las agregaciones, no a las agrupaciones; f) La entidad bancaria acreedora no ha liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados respecto de la extensión de garantía, lo que debiera haber realizado si realmente se hubiera pactado de forma expresa la extensión de la garantía; y g) Las diferentes novaciones que se realizaron entre acreedor y deudora lo fueron respecto al préstamo, pero en ningún momento se realizaron respecto de la garantía, por lo que la inscripción no supondría la pérdida de ningún tipo de garantía a la entidad acreedora.

IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 14 de enero de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 109 a 111 de la Ley Hipotecaria y 47 a 50 de su Reglamento, así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1996 y 11 de noviembre de 2003.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes:

– Se presenta en el Registro escritura por la que se segrega una finca que es la misma que en su día fue finca independiente, la cual estaba gravada con una hipoteca. En dicha escritura se solicita que se deje sin efecto la agrupación realizada, dejando la hipoteca restringida a la finca a la que gravaba cuando se agrupó y, en consecuencia, quedando el resto de finca matriz libre de dicha carga.

– En la inscripción de la hipoteca se estipuló que la misma se hacía expresamente extensiva «a los bienes muebles, frutos y rentas que detalla el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, a las accesiones, obras y mejoras a que se refiere el artículo 110 (...) y a las mejoras por agregación de terrenos, nuevas construcciones y ampliación de las existentes».

– El registrador, aparte de un primer defecto no recurrido, suspende la inscripción de limitar la hipoteca sólo al inmueble hipotecado, por entender que hace falta el consentimiento del acreedor hipotecario.

– El recurrente impugna solamente este defecto, pues no aborda el consistente en la negativa a inscribir la finca bajo el mismo número que tenía anteriormente.

2. El recurso debe ser desestimado. Sin necesidad de entrar en otras apreciaciones, es lo cierto que el pacto transcrito contenido en la inscripción de hipoteca exige con toda claridad el consentimiento del acreedor hipotecario, pues, al pactar que la hipoteca se extendería a todos los terrenos que se agregaran, ha de entenderse que se incluyen las operaciones de agrupación, como las que se han realizado. En contra de lo que dice el recurrente, cuando el artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria habla de agregación de terrenos se está refiriendo a cualquier forma en que a la finca originaria se le añada otra porción, siendo indiferente que se trate de agrupación o agregación, que, en el fondo sólo difieren en su mecanismo formal, pero que no se diferencian materialmente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 8 de marzo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.