

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5949 *Resolución de 10 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5 a la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 5, doña Isabel María Rodríguez Martínez, a la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Se autorizó el día 2 de junio de 2025 por el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 857 de protocolo, una escritura de préstamo hipotecario en la que las prestatarias, en garantía del préstamo recibido para la adquisición por mitades indivisas de su vivienda habitual, hipotecaban la misma.

En concreto, en la citada escritura se decía que: «Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada asumida, por la parte prestataria, y si los hubiera por los fiadores en los términos que hubieran otorgado la fianza, la parte prestataria, o en su caso la parte hipotecante si no coincidiera en identidad con la parte prestataria, constituyen hipoteca voluntaria sobre la finca/s descrita/s en el Expositivo Primero de esta escritura a favor de la entidad, en garantía de la restitución de las cantidades referidas en la Cláusula de Responsabilidad Hipotecaria».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura: objeto.

Notaría: Vicente Martorell García de Oviedo. Fecha: 02/06/2025.

N.º de Protocolo: 857/2025.

Entrada n.º: 4742 de fecha 02/06/2025.

Asiento de presentación: 2040 del Diario 2025.

Se le comunica en su condición de presentante y/o Notario autorizante del título de referencia que, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de Derechos:

Hechos:

1. La finca que se hipoteca por la escritura de referencia, es propiedad de doña S. C. G. y doña L. E. G. V. por título de compra por mitad y proindiviso entre ellas, según resulta del Registro. Estando el dominio de la finca formado por participaciones proindiviso, es necesario para practicar la inscripción, o bien la determinación previa de la cantidad de que cada participación deba responder, o bien el acuerdo de los otorgantes de constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos.

Fundamentos de Derecho:

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 216 y 217 del Reglamento Hipotecario vigente.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel María Rodríguez Martínez registrador/a titular de Oviedo n º5 a día uno de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 12 de septiembre 2025 en base a lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Es verdad que habría sido deseable que la minuta bancaria, con arreglo a la cual se redactó la parte dispositiva de la escritura, expresara más clarito que la hipoteca era unitaria sobre la total vivienda y no sobre las respectivas mitades indivisas, con cita incluso del artículo 217 del Reglamento Hipotecario y especificando que es el “vigente”, como hace la registradora en su calificación.

Pero tampoco es tan difícil interpretar que la hipoteca es unitaria. Al menos no lo fue para mí ni para las prestatarias, después de asumir debidamente informadas la solidaridad en la deuda; y mucho menos para la entonces llamada Dirección General de los Registros y del Notariado, que en su Resolución de 21 de febrero de 1994 (BOE 17/03/1994) dijo que “...si consta que la hipoteca se constituye por los copropietarios sobre la total finca, no cada uno sobre su respectiva cuota, que se determina un único precio como tasación de la misma a efectos de subasta y no uno particular para cada cuota indivisa, y que todas las referencias contractuales, tanto la relativa a situación de cargas previas, como las referidas a las obligaciones y derechos de las partes, ya sea en orden al aseguramiento, al pago de primas de seguro o gastos de comunidad, ya a la posibilidad de subrogación en la deuda por un tercer adquirente, se hacen siempre en contemplación a la finca como unidad, la aplicación de las reglas hermenéutica en materia de contratos (arts. 1281, 1283 y 1285 CC) conduce a estimar que es lo suficientemente clara y explícita sobre la totalidad de la misma y, por ende, de los derechos que sobre ella ostenta cada hipotecante, sin distribuir entre ellos la responsabilidad asegurada...”.

Segundo. Las anteriores circunstancias concurren en la escritura calificada. Por curiosidad, son veintinueve las veces en que se emplea las expresiones “finca hipotecada”, “vivienda hipotecada”, “inmueble hipotecado” o “inmueble sobre el que se constituye la hipoteca”, “hipoteca sobre la finca”, “bien hipotecado”, “hipoteca”; y sólo una, al reseñar la titularidad, en la que se hace referencia a “mitades indivisas”. Además de este conteo, he realizado una pequeña encuesta entre compañeros que suman más de trescientos años de experiencia, de la que resulta que ninguno recuerda haber autorizado un préstamo hipotecario a una pareja cotitular (en este caso madre e hija, en muchos un matrimonio) cuya garantía se limitase a su respectiva participación en el bien hipotecado, con la consecuente distribución de la responsabilidad. Lo digo por aquello de la interpretación acorde con el contexto y la realidad social del art. 3-1 del Código Civil.

No obstante, si la Dirección General, bajo su nueva advocación, desestimase el recurso por considerar que la hipoteca unitaria es la excepción; y que un precepto de exiguo rango normativo y menor refrendo económico-social exige un acuerdo o negocio adicional, expreso y formal, a todos los efectos y conceptos así se hará».

IV

Con fecha de 18 de septiembre de 2025, la registradora de la Propiedad, tras emitir el informe requerido al amparo de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en el que mantenía su nota de calificación, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1, 1281, 1283 y 1285 Código Civil; 18, 119 y 326 de la Ley Hipotecaria; 216 y 217 de su Reglamento; 148 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1939 y de 21 de febrero de 1994.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de préstamo hipotecario en el que las prestatarias, en garantía del préstamo recibido para la adquisición por mitades indivisas de su vivienda habitual, constituyen hipoteca voluntaria sobre la misma sin la determinación previa de la cantidad de que cada participación deba responder, o bien el acuerdo de los otorgantes de constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos.

Es decir, caben dos posibilidades: la general, derivada del principio registral de determinación, que exige la distribución de la responsabilidad entre las cuotas indivisas de que cada hipotecante es dueño (cfr. artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento), o la especial, admitida por el artículo 217 del texto reglamentario, en que no se exige dicha distribución si los copropietarios acuerdan «la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos».

Se centra el debate, en definitiva, en determinar si con la fórmula utilizada, «constituyen hipoteca voluntaria sobre la finca», queda patente su voluntad de acogerse a uno u otro sistema.

2. En el presente recurso, este Centro Directivo tiene que hacer una labor interpretativa de las voluntades de los otorgantes ante la falta de precisión de la escritura del préstamo hipotecario, que no utiliza la expresión de que «lo que se constituye es una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos». La existencia de las dos Resoluciones citadas, que tratan expresamente este problema, no ha evitado que surjan debates doctrinales y comentarios críticos por autores de reconocido prestigio hacia la mismas y que en la práctica totalidad de las minutas, para evitar cualquier tipo de función interpretativa se utilice la expresión «una sola hipoteca» a los efectos del artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

El hecho de que las escritura de préstamo hipotecario esté redactada con arreglo a minuta, no es obstáculo para que, cuestiones como las planteadas en este recurso se resuelvan antes del otorgamiento pues la redacción de los instrumentos públicos se rige por lo establecido en el artículo 148 del Reglamento Notarial que establece: «Los instrumentos públicos deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma», sin que el notario se pueda escudar, para la no aplicación del mismo, en que la escritura esté redactada con arreglo a minuta.

Por supuesto, también, a través de la siempre deseable –por no decir exigible– adecuada interlocución y respetuosa colaboración entre ambos funcionarios.

3. Como puso de relieve la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de febrero de 1994: «La preocupación casi obsesiva de nuestra legislación hipotecaria por favorecer el crédito territorial impuso, desde sus orígenes, la necesidad de distribuir la responsabilidad asegurada entre las diversas fincas sobre las que pudiera constituirse la garantía hipotecaria por una misma obligación. En el supuesto de que concurrieran distintos derechos sobre una misma finca o cuotas indivisas en su titularidad, y ante la previsible autonomía en el tráfico futuro de cada uno de ellos, la

doctrina de este Centro directivo hizo extensiva la misma exigencia en el caso de que se pretendiesen hipotecar los mismos, aun cuando involucrara en el tema la presencia o no de solidaridad en la obligación (vid. Resoluciones de 26 de junio y 27 de diciembre de 1909 y 22 de marzo de 1915). Desde la promulgación del Reglamento Hipotecario de 1915 rige la alternativa vista que permite optar tanto por la hipoteca con distribución de responsabilidad entre los distintos derechos o cuotas indivisas, como el constituir por voluntad expresa de los interesados una sola hipoteca sobre el conjunto de sus derechos recayentes sobre una misma finca. Los resultados prácticos a que conduce una u otra fórmula son distintos. En la primera, distribuida la responsabilidad, el actor habrá de dirigir su acción contra cada derecho hipotecado de forma independiente y hasta el límite de la responsabilidad que se le haya asignado, sin que le sea dado el repetir contra los no pertenecientes al deudor por la parte del crédito no asegurado con la hipoteca (artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria), y habiendo de pasar por la liberación de cualquiera de ellos en caso de pagarse la parte de que responda (artículo 124 de la misma Ley). Esa ejecución determinará, igualmente, la purga de las cargas posteriores que graven tan sólo el derecho ejecutado, al igual que la ejecución de una carga anterior que recayese sobre el mismo, llevará consigo la de la hipoteca. En la segunda, constituida la hipoteca sobre un conjunto de derechos que recaigan sobre la misma finca, no cabe la ejecución aislada de cada uno de aquéllos, sino que ha de procederse contra el conjunto de ellos de modo similar a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 218 del Reglamento Hipotecario y sin posibilidad de exigir la liberación parcial de cualquiera de ellos en virtud de un pago parcial (cfr. Artículo 125 de aquella ley). La ejecución de una carga preferente que gravase uno de los derechos conjuntamente hipotecados acarreará la extinción parcial de la hipoteca en cuanto al mismo, y si bien la ejecución de la hipoteca así constituida determinará la purga de todas las cargas posteriores, es evidente la dificultad que puede surgir a la hora de determinar en qué medida han de participar sus titulares en la percepción del posible sobrante. De todo ello se deduce la singular importancia que tiene el determinar, a la hora de constituir la hipoteca, cuál de los sistemas se ha adoptado».

4. En el presente caso, como ya ocurriera en la Resolución de 21 de febrero de 1994, sí consta: que la hipoteca se constituye por los copropietarios sobre la total finca, no cada uno sobre su respectiva cuota; que se determina un único precio como tasación de la misma a efectos de subasta y no uno particular para cada cuota indivisa, y que todas las referencias contractuales se hacen siempre en contemplación a la finca como una unidad.

Es cierto, que dichas referencias lo que acreditan es que se quiere constituir es hipoteca sobre «la totalidad de la finca», pero no determinan, per se, que se quiera constituir «una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos».

El artículo 217 del Reglamento Hipotecario constituye una excepción a la regla general de nuestro Derecho hipotecario de distribución del crédito hipotecario entre las participaciones indivisas. Pero también es una excepcionalidad que los propietarios de participaciones indivisas de una sola finca constituyan hipoteca de forma separada sobre sus respectivas cuotas distribuyendo/determinando la cantidad de que cada cuota debe responder, precisamente porque, en caso de ejecución, el actor tendría que dirigir su acción contra cada derecho hipotecado de forma independiente y hasta el límite de la responsabilidad que se le haya asignado.

Esto último, unido a que se constituye en el presente caso por los copropietarios la hipoteca sobre la total finca y no cada uno sobre su respectiva cuota, que se determina un único precio como tasación de la misma a efectos de subasta y no uno particular para cada cuota indivisa, y que en la escritura no se ha distribuido la cantidad de que cada participación indivisa deba responder, hace que entre dentro de lo racional, y no de las conjeturas, que lo que se ha querido constituir es una «sola hipoteca a los efectos del artículo 217 del Reglamento Hipotecario». La calificación registral no puede basarse en presunciones y sería más que forzado presumir que lo que realmente ha ocurrido es que los otorgantes y el notario, han olvidado distribuir la responsabilidad hipotecaria y han

aportado una tasación errónea, teniendo en cuenta que, además, es absolutamente excepcional encontrar un supuesto en que, cuando se constituye una hipoteca sobre toda la finca entre los diferentes propietarios de la misma, no se constituya una sola hipoteca a los efectos del artículo 217 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia, y por aplicación de las reglas hermenéuticas en materia de contratos (artículos 1281, 1283 y 1285 del Código Civil) y el artículo 3.1 del Código Civil, se impone estimar que es lo suficientemente clara y explícita la voluntad de las partes de constituir una sola hipoteca sobre la totalidad de la misma, y una sola hipoteca de los derechos que sobre ella ostenta cada hipotecante, sin distribuir entre ellos la responsabilidad asegurada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 10 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.