

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22848 *Resolución de 15 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación hecha por la registradora de la propiedad de Santa Fe n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de una improcedente distribución de la responsabilidad hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suarez Pinilla, notario de Armilla, contra la calificación hecha por la registradora de la Propiedad de Santa Fe número 1, doña Alejandra María Pérez-Benavides Acuña, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de una improcedente distribución de la responsabilidad hipotecaria.

Hechos

I

El día 23 de marzo 2026 ante el notario de la Armilla, don José Ignacio Suárez Pinilla, con el número 838 de protocolo, se otorgó una escritura de préstamo hipotecario en la que se gravaban dos fincas del Registro de la Propiedad de Santa Fe número 1, una vivienda, finca número 17.742, y una plaza de garaje, finca número 17.731/11, que se encontraba vinculada estatutariamente a la anterior finca, lo cual figuraba en los estatutos de la propiedad horizontal y en ambas fincas, procediéndose a la distribución de la responsabilidad hipotecarias entre ambas fincas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 676.

Asiento de presentación: 343 del Diario 2026.

Presentado: veintitrés de marzo del año dos mil veintiséis.

Presentante: Gestoría Montalvo, SL. Naturaleza: escritura pública. Objeto: hipoteca.

Número de protocolo: 838/2026.

Notario autorizante: José Ignacio Suarez Pinilla.

Hechos.

Se presenta el 23/03/2026, primera copia de escritura de hipoteca autorizada por el Notario Sr. José Ignacio Suárez Pinilla, el día 23/03/2026 con el número de Protocolo 838/2026, habiéndose practicado en este Registro Asiento de Presentación número 343 del Libro Diario 2026.

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los

actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. Previa calificación jurídica del precedente documento, una vez consultados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes defectos:

1.º Se trata de una escritura de “préstamo hipotecario con garantía hipotecaria y distribución de responsabilidad hipotecaria”. La garantía hipotecaria recae sobre la finca 17.742 que se encuentra vinculada estatutariamente con la 17.731-11, sin embargo se realiza la distribución de responsabilidad hipotecaria entre ambas fincas. Para que se pueda proceder a la inscripción es necesario que se solicite la misma sin la improcedente distribución de responsabilidad hipotecaria.

B [sic].—El artículo 216 del Reglamento Hipotecario establece que: No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder. Sin embargo este artículo no es de aplicación al estar vinculadas ambas fincas. En este sentido, existe la vinculación entre dos (o más) fincas cuando se da entre ellas un nexo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad *ob rem* se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2007 y de 28 de octubre de 2013). Consecuentemente no es necesaria la distribución de responsabilidad hipotecaria entre ambas, tal y como se realiza en la escritura presentada.

2.º Se ha denegado la inscripción de las estipulaciones, tales como: Por el contrario, se ha denegado la inscripción de las restantes estipulaciones, tales como:

- Las carentes de trascendencia real, así como las obligaciones, facultades o prohibiciones accesorias no garantizadas especialmente con la hipoteca, (art 1 y 2 de la LH y 9 del RH). Por ejemplo, las obligaciones o garantías personales, las condiciones para la disponibilidad del préstamo o crédito, o para la subrogación de futuros adquirentes, las domiciliaciones de pagos, comunicaciones entre partes, apoderamientos, facultades de inspección, comisiones no garantizadas, bonificaciones por vinculación, etc.

- Las relativas a materias procesales reguladas por normas imperativas en la Ley de Enjuiciamiento Civil. (art. 6.3 CC) P. Ej: pactos sobre los documentos y requisitos para la ejecución, y vicisitudes del procedimiento de ejecución hipotecaria, régimen de la subasta, etc.

- Las relativas a materias sustantivas reguladas por normas imperativas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (art. 6.3 CC) P. Ej: pactos sobre amortización anticipada, o sobre intereses de demora, o sobre reparto de gastos inherentes al préstamo hipotecario, o sobre comisiones, regulados de modo imperativo en la Ley 5/2019.

- Las siguientes cláusulas de vencimiento anticipado:
 - Las relativas a materias reguladas por normas imperativas en el Real decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley concursal.
 - La cláusula quinta C y F. c) Depósito Asociado: Derivados del mantenimiento del depósito asociado cuyo importe se indica en el contrato de apertura de depósito.
 - f) Los gastos de reclamación de impagados), por tratarse de gastos que contravienen lo dispuesto en el art. 14 de la Ley 5/2019, con carácter imperativo, de conformidad con el art. 3, 14 y 17 Ley 5/2019.
 - Las que pretendieran restringir la libre disponibilidad de los bienes por el hipotecante (tales como prohibiciones de enajenar o arrendar, o de volver a hipotecar, o de modificar el destino del bien, etc.).
 - Las contrarias a normas imperativas contenidas en la Ley Hipotecaria (como el pacto de anatocismo: Se deniega la inscripción de todas las estipulaciones relativas a la capitalización de intereses y su cobertura hipotecaria por vulnerar potencialmente el límite legal impuesto en el art. 114 de la Ley Hipotecaria.
 - La designación de la persona apoderado para que represente al hipotecante en su día en la venta extrajudicial de la finca, porque conceptualmente los apoderamientos, en tanto que meras estipulaciones inter partes, y esencialmente revocables, no son materia inscribible en el registro de la propiedad ni por tanto oponibles a terceros (art 9 Reglamento Hipotecario).
 - Los pactos por los que se prevén una diversidad de posibilidades futuras que podrían llegar a determinar la modificación de diversos extremos de la obligación garantizada: (plazo, opciones entre diversos sistemas de amortización, diversos sistemas de intereses, diversas bonificaciones de intereses en función de la futura contratación de diversos productos bancarios u otras circunstancias, etc.). Registralmente se deniega la inscripción de todas esas cláusulas, sin perjuicio de que si llegara el hecho o acto determinante de la modificación prevista, se otorgue la correspondiente escritura de novación modificativa, (a cuyo efecto se podrá entender ya prestado el consentimiento por parte del acreedor), y sea objeto de inscripción, si procede, con el rango registral que en tal momento le corresponda. Y porque en esencia, tales estipulaciones significan simplemente que el prestamista y acreedor hipotecario se está obligando a aceptar determinadas modificaciones futuras de la obligación garantizada con hipoteca, y lo cierto es que la mera obligación de modificar un derecho real no es inscribible, conforme al art. 1 de la Ley Hipotecaria, y específicamente, el art 9 del Reglamento Hipotecario.
 - Fundamento jurídico común: Artículo 258 de la Ley Hipotecaria, redactado por la disposición final 1.5 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo: “El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”.

Acuerdo.

En su virtud, se suspende/deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Santa Fe, a fecha de hoy.–La registradora, Alejandra-María Pérez-Benavides Acuña. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandra María Pérez-Benavides Acuña registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 1 a día dieciséis de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, interpuso recurso el día 16 de abril de 2026 mediante escrito en base a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho.

El defecto apuntado por la Sra. Registradora, que impide la inscripción, es que al hipotecarse dos fincas registrales independientes que están vinculadas estatutariamente *ob rem*, es improcedente distribuir -como si se hizo en la escritura- la responsabilidad hipotecaria que ordena el artículo 119 LH y 216 RH, porque al constar la vinculación inscrita en el Registro supone una excepción a la necesaria distribución de la responsabilidad.

No compartimos el criterio de la Registradora, pues una cosa es que dos fincas independientes físicamente, estén vinculadas *ob rem*, pero constituyen una única finca registral -supuesto frecuente sobre todo en VPO-; y otra cosa es el supuesto en que las fincas vinculadas estatutariamente por pacto, además de ser independientes entre sí físicamente, son también fincas independientes registralmente, supuestos en los que la vinculación *ob rem* obliga a que la hipoteca se constituya a la vez sobre las dos fincas y no sobre una de ellas, pero a las que también necesariamente hay que aplicar, por su carácter imperativo, el artículo 119 de la LH y 216 RH (“no se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas...” sin distribuir la responsabilidad hipotecaria), siendo nulo los actos contrarios a las normas imperativas (art. 6.3 Cc), salvo que en ellas se diga otra cosa y, la única excepción que prevé la ley al carácter obligatorio de distribución de la responsabilidad hipotecaria es el supuesto de hipoteca sobre un edificio en división horizontal (art. 218 RH).

Otra cosa será, que en caso de ejecución se tenga que ejecutar la hipoteca necesariamente sobre las dos fincas a la vez, mientras que se mantenga la vinculación *ob rem*.

Así creemos que lo entendió la DGRN en resolución de 08-01-1998 (BOE 11-02-1998), que un supuesto de hipoteca sobre lo que en escritura se decía que era una sola finca registral (no se distribuyó la responsabilidad hipotecaria), en el Registro constaba como dos fincas registrales independientes aunque “estatutariamente vinculadas” y la DG concluyó, a pesar de la vinculación estatutaria de las fincas, que:

“Ha de entenderse que estamos ante dos fincas independientes, de modo que para la inscripción de la hipoteca constituida sobre ellos se precisa, por imperativo de los artículos 119 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 216 del Reglamento Hipotecario, la distribución del crédito garantizado entre ambas.”

Por lo expuesto, entendemos que el defecto debe ser revocado.

Y por cuanto antecede,

Solicito se tenga por recurrida la nota a la que el presente recurso se contrae y, con revocación de la misma, se mande la inscripción de la escritura por mí autorizada y reseñada en el encabezamiento de este escrito.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 7 de mayo de 2026 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 del Código Civil; 1, 18, 119, 120, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 68, 216, 217 y 218 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 1982, 8 de enero de 1998, 19 de abril y 13 de diciembre de 2004, 29 de noviembre de 2007 y 28 de octubre de 2013.

1. Como consideración previa debemos tener en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 1 de agosto de 2014 por todas) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho.

En consecuencia, la única cuestión objeto de análisis en este recurso es la recogida en el defecto primero de la nota de calificación, relativo a la inscribibilidad de una escritura de hipoteca sobre una vivienda situada en un edificio en régimen de propiedad horizontal, que tiene estatutaria y registralmente vinculada *ob rem* otra finca registral –cuota indivisa de local garaje que da derecho al uso exclusivo de una plaza determinada–, y así se describen en el título; en la que se ha procedido a la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre ambas fincas registrales.

2. Como circunstancias concurrentes debe señalarse que en la tasación de la finca a efectos de subasta se señala un solo y total «valor de tasación»: 108.013,15 euros, aunque el mismo resulte de la suma de los valores parciales de ambas fincas registrales, que se consideran por el tasador como una unidad ya que en las «advertencias» señala que «la finca 17742 presenta vinculación, como norma estatutaria, con la finca 17731/11 identificada con la plaza de aparcamiento número 11. Y la finca 17.731/11 presenta vinculación, como norma estatutaria, a la finca 17742».

Además, en la descripción de las fincas en la parte expositiva de la escritura se recoge la descripción registral de ambas fincas, la vivienda y la plaza de garaje –cuota indivisa–, con indicación expresa, dentro de la parte descriptiva, que ésta última se encuentra vinculada con carácter *ob rem* a la primera –la vivienda–.

Por último, en la estipulación cuarta se constituye «una sola hipoteca» a favor de CaixaBank sobre las dos fincas anteriormente descritas y, «a los únicos efectos de inscribir la hipoteca», se dice, se procede a distribuir, para cada finca, el capital prestado, según el cuadro que se adjunta como anexo.

De todo lo expuesto parece inferirse que la voluntad de las partes es la de constituir hipoteca sobre las fincas teniendo en cuenta su situación registral, es decir, como una unidad, y que la distribución de la responsabilidad hipotecaria tiene como única finalidad obtener la inscripción registral, en la medida que tal distribución fuere necesaria.

3. Esta cuestión ya ha sido resuelta para la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2007, en la que para un supuesto idéntico, se señaló que teniendo en cuenta la naturaleza de la vinculaciones *ob rem* entre fincas, los elementos o finca vinculadas constituyen titularidades *ob rem*, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el propio del elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca de la vivienda, como su enajenación, conlleva necesariamente la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente por los estatutos de la propiedad horizontal, por lo que su desvinculación no depende de la voluntad de su propietario, el hipotecante.

No puede confundirse este supuesto con aquel en que de los asientos del Registro resulta que un piso y una participación indivisa de garaje constan inscritos como fincas independientes a nombre del hipotecante, pero sin constar tabularmente su carácter de

vinculados *ob rem*, porque, en tal caso, aunque las partes expusieran que la cuota indivisa de garaje es inherente o anejo de la vivienda, la situación registral, que debe prevalecer (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo contradice, siendo, en consecuencia necesaria, aquí sí, la distribución de la responsabilidad hipotecaria.

4. Por lo tanto, la consecuencia jurídica de lo expuesto es que los actos de transmisión y gravamen, los mismos han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación, sin que los elementos vinculados puedan seguir un régimen jurídico distinto que el del elemento principal al que están adscritos; lo cual podría tener lugar si por mor de la distribución de la responsabilidad hipotecaria pudiera adjudicarse en caso de ejecución cada finca a un distinto postor.

Debe tenerse en cuenta que en caso de préstamo e hipoteca única la finalidad de la distribución de la responsabilidad hipotecaria es proteger a terceros que adquieran una de las fincas hipotecadas (artículo 120 de la Ley Hipotecaria), ya que en tal caso, no se podrá repetir contra cada finca con perjuicio de tercero, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos, y si la vinculación estatutaria impide legalmente que las fincas se separen, no puede existir un tercero que se vea perjudicado por la falta de distribución.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 15 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.