

Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoria de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como –con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito– se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad.

Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido –artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria–, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991).

Este criterio que admite la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse «a fortiori» a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo préstamo, con una única causa, sin que a ello se oponga el hecho de que, con base en el principio de autonomía de la voluntad, se acuerden distintos tramos o fracciones con distintas condiciones de plazo de vencimiento o de tipo de interés (cfr. artículos 1.255, 1.125 a 1.128 y 1.755 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes Fundamentos de Derecho.

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, 24 de abril de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 8439

*RESOLUCIÓN de 25 de abril de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante número 3 a inscribir una escritura de «división en tramos» de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Sánchez Figueras, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante (titular del Registro número 3), Don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de «división en tramos» de préstamo hipotecario.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante don Delfín Martínez Pérez, el día 2 de mayo de 2007, la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante y doña María José M.M., así como los avalistas doña Juliana M.V. y don Miguel M.F., formalizaron la modificación de un préstamo con garantía hipotecaria que dicha entidad había concedido a los segundos por importe 135.000 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 133.955,35 euros. En dicha escritura se expresa: Que la prestataria ha obtenido la ayuda financiera prevista en Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, siendo la cuantía del préstamo convenido que ha sido aprobado a su favor, según dicha legislación, de 69.600 euros. Que, siendo el importe del préstamo en que consiste la citada ayuda financiera inferior al préstamo inicialmente concedido las partes acuerdan «desdolar el préstamo inicialmente concedido en dos tramos y adaptar las condiciones de uno de ellos a las disposiciones contenidas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y en el Convenio suscrito por la Caja con el Ministerio de Vivienda manteniendo respecto al resto de capital prestado que no es objeto de la correspondiente ayuda financiera las condicio-

nes inicialmente pactadas». Que ambas partes acuerdan dividir el préstamo en dos tramos A y B sin que por dicha división deba entenderse o considerarse que el préstamo queda escindido en dos obligaciones diferentes: Tramo A, por importe de 77.545,35 euros, que no se beneficia de la citada ayuda financiera; y Tramo B, por 56.410 euros, beneficiado por dicha ayuda, de suerte que a este tramo se aplica un tipo de interés y otro para el resto, fijándose además respecto de dicho Tramo B los pagos a satisfacer y un plazo de amortización diferente. Que tiene la consideración de un solo préstamo y queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato. Y, asimismo, se pacta –en los términos que se transcriben en la calificación ahora impugnada– que la Caja podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo en caso de falta de pago de alguna de las amortizaciones correspondientes a cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo.

#### II

El Registrador denegó la inscripción con la calificación que, a continuación, se transcribe únicamente en lo que interesa a efectos de este recurso:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Pastor Sevilla, Inmaculada, el día 02/05/07, bajo el asiento número 782, del tomo 101 del Libro Diario y número de entrada 4434, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Delfín Martínez Pérez, con el número 1261/07 de su protocolo, de fecha 02/05/07, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Mediante escritura autorizada el día 7 de agosto de 2006, por el Notario de Alicante don Francisco Benítez Ortiz, con el número de protocolo 3115, doña María José M... M... procedió a constituir hipoteca sobre la finca que en el mismo se describe, a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, –Bancaja–, en garantía de un préstamo que le había sido concedido por dicha Caja por importe de 135.000 euros.

Ahora tras manifestar que el capital pendiente de pago asciende 133.955,35 euros, se procede a modificar el préstamo inicial, dividiéndolo en dos tramos, uno por la cantidad de 77.545,35 euros, –Tramo A–, igual a la parte del mismo que no es objeto de financiación cualificada, que seguirá rigiéndose por las mismas condiciones establecidas en la escritura de fecha 7 de agosto de 2006, salvo las modificaciones que en el mismo se consignan en el precedente documento, y el otro por importe de 56.410 euros, importe objeto de la financiación cualificada que se reseña en el precedente documento, que se registrará a partir del día 2 de mayo de 2007, por las condiciones que se establecen el precedente documento, y en lo no previsto en ellas, y siempre que no se opongan o contradigan, por lo establecido en la escritura inicial de constitución de hipoteca.

Se establece que el plazo de duración del préstamo, es decir, en el tramo B, será de 25 años, a partir de la fecha de formalización de la presente escritura. Por lo tanto, vencerá el día 2 de mayo de 2032. Y posteriormente se dice en relación con la amortización de la parte que no es objeto de financiación cualificada, tramo A, se registrará por la escritura de constitución de hipoteca, siendo su primera cuota 5 de septiembre de 2006, y la última el 5 de septiembre de 2041, fecha de vencimiento del préstamo.

Se establece que la Caja podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo y exigir el inmediato pago de cuanto se le adeude por capital e intereses, incluso de demora, perdiendo consecuentemente la parte prestataria el beneficio del plazo convenido para la devolución de cada uno de los tramos del préstamo, en caso de que la parte deudora no abone a su vencimiento, en todo o en parte alguna de las amortizaciones de capital e intereses, correspondiente a uno cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo.

#### Fundamentos de Derecho:

En el derecho hipotecario español rige el principio de especialidad o determinación, relacionado con la necesidad de dar claridad al Registro. A éste solo deben acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de este modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial.

La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al acto jurídico y al derecho real que ha de quedar perfectamente delimitado en cuanto a su contenido, duración y titularidad.

Los principios de especialidad y accesoria que rigen en materia de hipotecas imposibilitan que la hipoteca garantice más de una obligación.

Así se deduce de los artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria que con idéntica redacción se refieren a la afección de los bienes al cumplimiento de la obligación y del artículo 155.2 de la Ley Hipotecaria, que habla de las hipotecas en plural, estableciendo un sistema ejecutivo correspondiente, no a una hipoteca, sino a varias simultáneas.

En tal sentido se ha pronunciado la D.G.R.N. en Resoluciones de 23 de diciembre de 1987 y 3 de octubre de 1991, al declarar que la simple reunión contable de las diversas operaciones de crédito existentes entre dos personas, carece de virtualidad suficiente para provocar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante cuando la misma no aparece como instrumento de una relación contractual subyacente, ya de apertura de crédito, ya de cuenta corriente. No procederá por tanto la cobertura hipotecaria de ese saldo, sino el aseguramiento separado de cada una de las concretas relaciones crediticias que lo determinan.

En el caso que nos ocupa nos encontramos con que el préstamo inicial se divide en dos tramos, cada uno con su regulación específica y con la especial peculiaridad de que uno de dichos tramos es objeto de financiación cualificada, sometida en consecuencia a una regulación específica.

De ello se deduce que la obligación garantizada no puede ser considerada como única, y en consecuencia garantizada con una sola hipoteca puesto que en virtud de los principios de especialidad y accesoriadad que rigen en materia de hipotecas, las vicisitudes de la obligación son vicisitudes del mismo derecho real de hipoteca, no siendo admisible, que se determine el vencimiento de ambos tramos por el incumplimiento por la parte prestataria de que no abone a su vencimiento, en todo en parte, alguna de las amortizaciones de capital e intereses, correspondiente a uno cualquiera de los tramos en los que queda dividido el préstamo.

En relación con el recurso interpuesto contra, una calificación similar, efectuada por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid, en relación con una escritura por la que se modificaba el préstamo inicial, novándolo en dos tramos: préstamo cualificado y préstamo libre, ha recaído sentencia de fecha 12 de noviembre de 2004 del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valladolid en los autos de juicio verbal número 569/2003, por la que se desestima el recurso interpuesto y se confirma la nota de calificación.

Conforme referida sentencia:

“La hipoteca no asegura relaciones jurídicas, ni siquiera contratos, sino las obligaciones que de ellos se derivan.

En el caso de autos puede haber, como dice el actor, una misma relación jurídica entre partes entendiendo por tal, según su definición doctrinal clásica –Castán–, una relación de la vida real, protegida y regulada, en todo o en parte, por el Derecho, o más descriptivamente –en definición de Legaz que tal vez sea más ilustrativa en el caso de autos– como un vínculo creado por normas jurídicas entre sujetos de derecho, nacido de un determinado hecho que origina situaciones jurídicas correlativas de facultades y deberes, cuyo objeto son ciertas prestaciones garantizadas por la aplicación de una consecuencia coactiva o sanción. Incluso podría admitirse que hay un único contrato de préstamo, pero no una misma obligación que pueda asegurarse con una sola y misma hipoteca.

En efecto, la ‘operación financiera’ en dos tramos –por utilizar los términos del escrito de recurso del actor ante la Dirección General de los Registros y del Notariado– realizada entre el banco y los prestatarios responde a una misma relación jurídica a un mismo fin: la concesión/obtención de financiación para la adquisición de una vivienda.

Pero las obligaciones que para los prestatarios se derivan de esa operación/relación jurídica son diferentes por razón de sus muy diferentes condiciones financieras –capital, intereses, cuotas y plazos de amortización y vencimiento– de manera que cabe hablar de una exigibilidad autónoma respecto de cada una de esas obligaciones, y no de dos tramos en la exigibilidad de la misma obligación. Así el incumplimiento de una de las obligaciones – ‘tramos’ para el actor–, por ejemplo, la de devolver el préstamo subsidiado en las condiciones en él establecidas no puede llevar consigo el vencimiento –incumplimiento– de la otra –la devolución del préstamo no subsidiado– si los prestatarios han cumplido con todas las condiciones inherentes a esta última. Hay, pues, dos obligaciones principales y distintas, unificadas sólo en su apariencia escrituraria, y coincidentes sólo en la ocasión o motivo de su constitución –adquisición de una vivienda–, pero no en su exigibilidad y régimen de cumplimiento –cada obligación o tramo– tiene una fecha distinta de constitución que se traduce en un distinto rango y en unos plazos de pago que discurren autónomamente–, ni en sus causas de extinción –diferentes en cada tramo– ni en su régimen de prescripción –que comienza antes para el tramo no subsidiado que para el subsidiado–, lo cual permite hablar de dos obligaciones principales y distintas aunque tengan su origen en la misma relación jurídica, o incluso, en el mismo contrato.

El argumento del actor sobre las distintas condiciones financieras que pueden tener los intereses –ordinarios o moratorios– respecto del principal, pese a lo cual la propia Ley Hipotecaria permite y regula una sola hipoteca, no es válido: en este caso no hay dos obligaciones principales e

independientes, sino una obligación principal y otra accesoria que sigue en todo la suerte de aquella, y por tanto, puede ser garantizada por la misma hipoteca.

En suma, las consideraciones de orden práctico y económico apuntadas por el Notario demandante, sin duda razonables y tal vez merecedoras de una previsión legal expresa, no pueden enervar la aplicación del principio de especialidad y subsidiaridad de la hipoteca, consagrados en los artículos 1857 y 1878 del C.C. y artículos 9, 12 y 104 de la Ley Hipotecaria, porque como dice la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 1998: ... la específica naturaleza de la hipoteca como derecho real accesorio de garantía de una concreta obligación –cfr. artículos 1857.1.ª del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria–, implica que la garantía de varias obligaciones tan sólo queda a través de otros tantos derechos de hipoteca, uno para cada obligación, principio que esta Dirección General ha defendido incluso en el caso de que un mismo acreedor sea titular de todos los créditos que se pretenden garantizar o incluso en el de que se pretende disfrazarse aquella diversidad a través de una unión artificial y meramente contable –cfr. Resoluciones de 23 de diciembre de 1997, RJ 1998/71922, o 3 de octubre 1991, RJ 1991/7491–.

Defectos:

No es posible garantizar con la hipoteca inicialmente constituida en garantía de un préstamo, los dos tramos en que ahora se divide dicho préstamo, pues esa división del préstamo en dos tramos, cada uno de ellos con su propia regulación, implica que estemos en presencia de dos obligaciones diferentes lo que dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación que garantiza, exige constituir tantas hipotecas como obligaciones se pretenden garantizar, no siendo admisible que el incumplimiento de las obligaciones específicas, derivadas de la normativa que rige el tramo sujeto a financiación cualificada, determine el vencimiento del otro tramo del préstamo, no sujeto a dicha financiación cualificada.

El carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación garantizada, implica que las vicisitudes de la obligación, se conviertan en vicisitudes del mismo derecho de hipoteca, sin que por ello quepan englobar dos obligaciones distintas, para ser garantizadas con una misma hipoteca, y ello ni en el momento de su constitución, ni con posterioridad, mediante la división del importe correspondiente al préstamo u obligación inicial, en dos obligaciones diferentes por su cuantía y elementos configuradores, y eso es lo que se está realizando cuando se divide un préstamo ordinario, en lo que se denomina, bajo el eufemismo de dos tramos, y se pretende garantizar con una sola hipoteca.

Con independencia de lo anterior se observa: ...

Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer recurso...

Alicante, ocho de junio del año dos mil siete. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Fernando Trigo Portela.»

### III

Según afirma el Registrador en su informe, la calificación fue notificada personalmente al presentante el 2 de junio de 2007.

La presentante solicitó la calificación sustitutoria el 15 de junio de 2007 en el Registro de la Propiedad número 1 de Denia. El Registrador titular de dicho Registro, don Gonzalo Aguilera Anegón, mediante nota con fecha de 23 de junio de 2007, en la que se limita a expresar que acuerda confirmar la calificación negativa emitida por el Registrador sustituido, «en base a los mismos fundamentos legales observados en referida nota de calificación y derivados esencialmente de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número seis de Valladolid, de fecha 12 de Noviembre de 2004...». No obstante, también hace referencia al informe de la Comisión Nacional de Criterios de Calificación del Colegio de Registradores de 22 de septiembre de 2005 que advierte de dicha Sentencia, adaptando así su anterior informe de 6 de julio de 2004.

Mediante escrito de 17 de julio de 2007, que causó entrada en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante el día 20 del mismo mes, don José Luis Sánchez Figueras, en nombre de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante, interpuso recurso contra la calificación del Registrador Sr. Trigo Portela, con base en los siguientes argumentos:

1.º El principio de determinación o especialidad registral tiene perfiles imprecisos al no estar definido legal ni reglamentariamente como tal principio concreto, sino que es una creación de la doctrina en base a la abstracción del contenido de la legislación hipotecaria o registral en general, a partir de cuya abstracción ha tenido algunas aplicaciones jurisprudenciales concretas, ninguna de las cuales regula la novación modificativa del préstamo hipotecario que se formaliza en la escritura discutida.

La mayoría de la doctrina entiende que el principio de especialidad nace, en nuestro ordenamiento jurídico en el siglo XIX, como una reacción frente a las hipotecas generales, con la intención de suprimir la tradicional vinculación de todos los bienes del deudor a la seguridad de la hipoteca.

Los preceptos citados en la nota de calificación (artículos 1.876 del Código Civil y 104 y 155.2 de la Ley Hipotecaria) no contienen ninguna norma o limitación que prohíba formalizar la novación modificativa operada, dividiendo en dos tramos (A y B) el préstamo pendiente de devolución. Los argumentos puramente literales derivados de la mención del Código Civil o de la Ley Hipotecaria que hacen referencia a «la obligación» asegurada –en singular– o a hipotecas –en plural– son insuficientes para justificar el rechazo a la división en tramos del préstamo, por cuanto pueden alegarse otros preceptos, como los artículos 1.861 del Código Civil o 105 de la Ley Hipotecaria que permiten que la hipoteca pueda constituirse en garantía de «toda clase de obligaciones».

Tampoco las Resoluciones de 23 de diciembre de 1987 y de 3 de octubre de 1991 pueden utilizarse como argumento para denegar la inscripción de la novación modificativa discutida, puesto que las mismas no hacen referencia a este supuesto, sino a las exigencias o requisitos que deben reunir las hipotecas de máximo por deuda futura, confirmando la «indeterminación de las obligaciones garantizadas» de las escrituras enjuiciadas y considerando a las hipotecas que se pretendieron constituir, bajo la apariencia de hipotecas en garantía de cuenta corriente de crédito, como una especie de «hipotecas flotantes». Especialmente clarificadora resulta la Resolución de 12 de septiembre de 2003 que define lo que el Centro Directivo considera como «hipoteca flotante» y «mera reunión contable» a que alude el Registrador en la nota de calificación y a la que se refieren las anteriores Resoluciones reseñadas. En la misma línea, cabe citar la Resolución de 25 de abril de 2005.

La finalidad perseguida por el criterio del Centro Directivo, como manifestación del principio de especialidad o determinación registral (abogando por su aplicación flexible a fin de facilitar el crédito) radica en que la escritura de constitución hipotecaria se establezca una cifra máxima de responsabilidad a que queda afecta la finca sobre la que recae, para evitar la denominada «hipoteca flotante» y que terceros adquirentes posteriores desconozcan el «quantum» del gravamen recayente sobre la finca.

En la hipoteca ya constituida e inscrita se determinó expresamente la cifra de responsabilidad hipotecaria a que quedó afecta la finca y en la novación formalizada en la escritura se pacta expresamente que queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día. Por ello, la protección a dispensar a los terceros e interesados pueda perfectamente cumplimentarse.

Igualmente queda identificada la única obligación asegurada, por cuanto que en la estipulación I (relativa a la división del importe del préstamo en dos tramos a efectos financieros), se especifica claramente el capital asignado a cada uno de los tramos en que se divide el préstamo, expresándose que el Tramo A seguirá rigiéndose por las estipulaciones pactadas con ocasión del préstamo inicialmente concedido en virtud de la escritura de fecha 20 de junio de 2005, quedando inalteradas y vigentes, indicándose posteriormente en la estipulación II (relativa a las condiciones aplicables al tramo B del préstamo), tanto la duración concreta del Tramo B como los intereses que, diariamente, devengará el capital de dicho Tramo.

Por otro lado, según la Resolución de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2001 «... como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 28 de septiembre y 6 de noviembre de 2000, y 27 de febrero, 13 de marzo, 5 y 9 de abril, 16 y 29 de mayo y 11 de junio de 2001), debe tenerse en cuenta que tratándose de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral se predica sólo respecto del derecho real que se inscribe, la hipoteca, la cual debe quedar perfectamente determinada en su alcance y extensión, siendo irrelevantes respecto de tal principio aquellos aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía...».

Por la novación efectuada únicamente se modifica, en esencia, y por imperativo legal, el tipo de interés aplicable a uno de los Tramos (el B) del capital prestado, siendo aplicable el correspondiente tipo legal aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros y el plazo de devolución de dicho Tramo (25 años), aspectos que no influyen en el juego de la garantía, puesto que dicha modificación en nada altera la responsabilidad hipotecaria máxima fijada.

2.º En consecuencia, no cabe «prohibir», al amparo del principio de especialidad, el legítimo pacto entre las partes, en virtud del cual se acuerda someter la única obligación de devolver un capital previamente prestado a condiciones financieras distintas (que son, si se quiere, complejas) siempre que se señale, o quede inalterado (como es el caso) el límite al que puede ascender la cobertura hipotecaria de la finca gravada en garantía.

No puede darse, por tanto, a dicho principio un sentido tan amplio (basándose en argumentos meramente literales derivados de la mención

de los artículos 1.876 del Código Civil y 104 y 155.2 de la Ley Hipotecaria) que impida a las partes dar forma o modificar el régimen aplicable a la obligación por las mismas ya contraída, limitando así el principio de autonomía de la voluntad, contemplado en el artículo 1.255 del Código Civil y que impera en nuestro ordenamiento jurídico. La aplicación del citado principio no puede implicar que ante cualquier modificación que se pacte en las condiciones del préstamo garantizado ya concedido, estén obligadas las partes a alterar las especificaciones de la hipoteca.

3.º La división del capital en dos tramos no provoca, en contra de lo que argumenta el Sr. Registrador, el fraccionamiento de la única obligación garantizada en dos nuevas obligaciones distintas y los motivos contemplados en la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número seis de Valladolid de fecha 12 de noviembre de 2004, que el Sr. Registrador invoca en su calificación, no son válidos para realizar dicha afirmación:

a) La Sentencia reseñada (firme, puesto que no fue recurrida en apelación) no sienta jurisprudencia y reconoce en su fundamento de derecho tercero las evidentes dudas de derecho sobre la cuestión planteada (indicando asimismo que «la propia Dirección General de Registros y del Notariado, no tuvo a bien considerarlas en su momento»). Dicha Sentencia decidió sobre la base de entender, en el supuesto examinado, que se trataba de dos obligaciones principales e independientes, «por razón de sus muy diferentes condiciones financieras –capital, intereses, cuotas y plazos de amortización y vencimiento–, de manera que cabe hablar de una exigibilidad autónoma respecto de cada una de esas obligaciones».

Sin embargo, la obligación garantizada, esto es, la obligación de devolver el capital ya prestado en virtud de la escritura de préstamo hipotecario originario es única por su fuente, causa y fin. Nace del contrato de préstamo con garantía hipotecaria inicialmente facilitado, perfeccionado por la entrega del capital a los prestatarios, y fundado en una única causa tan clara y concreta como es la financiación de la adquisición de una única vivienda. Tras quedar formalizada la novación modificativa del préstamo, siguen siendo los mismos el deudor y acreedor del préstamo, la misma finca hipotecada sigue respondiendo del mismo capital prestado y de los intereses pactados inicialmente y la cuenta de cargo de las amortizaciones también es la misma.

La ayuda financiera pública que obtienen los clientes, mediante resolución administrativa dictada con posterioridad a la compra de la vivienda y a la formalización del préstamo hipotecario, no es más que un elemento accidental que obliga, cuando es parcial y no alcanza la totalidad del crédito, a establecer un régimen parcial de cierta complejidad, y que en definitiva, implica simplemente novar las condiciones financieras aplicables a un tramo del préstamo hipotecario (en la cuantía que determine la resolución administrativa) en cuanto al tipo de interés y plazo, contemplando, en su caso, la subsidiación de una parte del importe de la cuota del préstamo, si es que la resolución administrativa aprueba dicha ayuda financiera.

A estos efectos, en la Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 1998, citada por dicha Sentencia, el Centro Directivo, resolviendo sobre la posibilidad de constituir una única hipoteca mobiliaria en garantía de varios débitos, resultantes del reconocimiento de deuda que se hizo en la misma escritura por el deudor, siendo varios los acreedores, advierte que «tratándose de una obligación única por su fuente, causa y fin, en la que la concurrencia de dos o más acreedores prevista en el artículo 1.237 del Código Civil, pueda dar lugar por razón de la mancomunidad simple y divisibilidad de la prestación a que hayan de reputarse como distintos los créditos de cada uno de ellos (artículo 1.238 del mismo Código), comportándose como tales en su posterior desenvolvimiento, no se han opuesto reparos a la garantía hipotecaria única desde las ya antiguas Resoluciones de 9 febrero 1898, 16 julio 1902 ó 28 marzo 1903, aunque exigiendo siempre la necesidad de una precisa e inequívoca determinación del contenido y extensión del derecho a inscribir».

b) En informe de 6 de julio de 2004, de la Comisión Nacional de Criterios de Calificación del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, dictaminó favorablemente sobre la posibilidad ahora cuestionada indicando que «. El hecho de que el deudor quede sujeto en cuanto a la devolución del préstamo a plazos y tipos de interés distintos para cada uno de los tramos establecidos no supone una división del préstamo, sino una forma si se quiere más compleja de cumplir una misma y sola obligación de devolver, respecto de la que dentro de la autonomía de la voluntad (art. 1.255 CC), la determinación de distintos plazos de cumplimiento y de distintos tipos de interés encajan sin chirriar en la normativa del propio Código (art. 1.125 y ss. sobre obligaciones a plazo y 1.755 sobre interés del simple préstamo). Forma de devolución que obviamente se puede establecer «ab initio» y sin necesidad de resultar obligada por el reconocimiento del derecho a la ayuda pública en cuanto a parte del préstamo inicial.

En cuanto al plazo de vencimiento del préstamo, no se ve dificultad alguna en mantener la unidad del préstamo no obstante el mismo deba ser devuelto en fechas diferentes en función de los distintos tramos, es decir, no obstante los plazos de vencimiento sean distintos e incluso tales pla-

zos sean susceptibles de prórroga motivada o no por una previsión legal. Al respecto debe observarse que en realidad en todo préstamo de amortización periódica, cada uno de los plazos de las distintas cuotas es un plazo de vencimiento que conlleva la posibilidad de su reclamación judicial separada».

En el informe posterior de fecha 22 de septiembre de 2005, la Comisión Nacional, sin perjuicio de «advertir» de la indicada Sentencia, viene a ratificar su anterior criterio.

c) Este Centro Directivo ha tenido oportunidad de estudiar las escrituras de novación modificativa de préstamo hipotecario, consistentes en la división en tramos del capital ya prestado, sin que se mostrara contrario a su admisión, siendo fundamentalmente significativas las Resoluciones de 14 de septiembre de 2001, de 30 de octubre de 2001 y de 6 de junio de 2006.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 30 de julio de 2007, el Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 2 de agosto).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 12, 18, 19 bis, 104, 154 y 155 de la Ley Hipotecaria; 1.255, 1.125 a 1.128 y 1.755, 1.861, 1.876 del Código Civil; y las Resoluciones de 14 de septiembre de 2001, de 30 de octubre de 2001, 8 y 30 de abril de 2002, 1, 6 y 13 de junio y 26 de septiembre de 2006 y 17 y 18 de marzo de 2008, entre otras.

1. En el presente caso, el título objeto de la calificación impugnada es una escritura de modificación de un préstamo hipotecario de 135.000 euros, del que se reconocía como pendiente de amortizar a la fecha de la novación la cantidad de 133.955,35 euros. En dicha escritura se expresa que, al haber obtenido los prestatarios la ayuda financiera prevista en Real Decreto 801/2005, de 1 de Julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, convienen con la entidad prestamista modificar las condiciones del préstamo, de suerte que siendo el importe del préstamo en que consiste la citada ayuda financiera (77.545,35 euros) inferior al préstamo inicialmente concedido, las partes acuerdan «desdoblar el préstamo inicialmente concedido en dos tramos y adaptar las condiciones de uno de ellos a las disposiciones contenidas en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio y en el Convenio suscrito por la Caja con el Ministerio de Vivienda manteniendo respecto al resto de capital prestado que no es objeto de la correspondiente ayuda financiera las condiciones inicialmente pactadas». A tal efecto, se fijan los pagos que habrán de satisfacer por el tramo correspondiente a dicha ayuda, al que se aplica un tipo de interés y un plazo de amortización diferentes al pactado para el otro tramo, «sin que por dicha división deba entenderse o considerarse que el préstamo queda escindido en dos obligaciones diferentes», sino que «tiene la consideración de un solo préstamo y queda inalterada la garantía hipotecaria constituida en su día para asegurar las distintas obligaciones pecuniarias derivadas de este contrato». Y, asimismo, se pacta que la entidad prestamista podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo en caso de falta de pago de alguna de las amortizaciones correspondientes a cualquiera de los tramos en que queda dividido el préstamo.

El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción porque, a su juicio, «No es posible garantizar con la hipoteca inicialmente constituida en garantía de un préstamo, los dos tramos en que ahora se divide dicho préstamo, pues esa división del préstamo en dos tramos, cada uno de ellos con su propia regulación, implica que estemos en presencia de dos obligaciones diferentes lo que dado el carácter accesorio de la hipoteca respecto de la obligación que garantiza, exige constituir tantas hipotecas como obligaciones se pretenden garantizar, no siendo admisible que el incumplimiento de las obligaciones específicas, derivadas de la normativa que rige el tramo sujeto a financiación cualificada, determine el vencimiento del otro tramo del préstamo, no sujeto a dicha financiación cualificada».

2. Dicha calificación no puede ser confirmada: Ya antes de la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, esta Dirección General entendió en sus Resoluciones de 1 de junio y 26 de septiembre de 2006 que «La máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático y absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales, como el artículo 1861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, y atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico.

Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como –con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito– se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad.

Cuando esas diversas obligaciones garantizadas mediante una relación hipotecaria de carácter unitario no estén sometidas al mismo régimen jurídico y tengan distinto título para conseguir su efectividad hipotecaria será necesario, en principio y por exigencias de determinación del derecho real constituido –artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria–, establecer separadamente la cantidad que respecto de cada obligación cubrirá la garantía (cfr., por todas, las Resoluciones de 14 febrero y 15 de marzo de 1935, 26 y 31 de octubre de 1984, 20 de mayo y 23 y 26 de octubre de 1987; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1991)».

Este criterio que admite la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse «a fortiori» a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo préstamo, con una única causa, sin que a ello se oponga el hecho de que, con base en el principio de autonomía de la voluntad, se acuerden distintos tramos o fracciones con distintas condiciones de plazo de vencimiento o de tipo de interés (cfr. artículos 1.255, 1.125 a 1.128 y 1.755 del Código Civil).

3. Finalmente, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación del Registrador sustituido («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), debe abordarse la cuestión relativa al contenido de la calificación sustitutoria. Y, a tal efecto, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso. Igualmente, sería reprochable que el Registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular, siempre que, por supuesto, se trate de un acto o negocio jurídico idéntico o similar. En suma, la predictibilidad y seguridad del tráfico jurídico no se compeade con actuaciones diferentes del mismo registrador dependiendo de si actúa como titular de su registro o como sustituto de otro registrador. De hacerlo así, se estaría incurriendo en un evidente defecto que podría generar responsabilidades de todo tipo, dado que con tal actuación se estaría, en la realidad, incumpliendo la norma (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Y, desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por la registradora sustituta como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al deseado por la norma.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4.ª y 5.ª, de Ley Hipotecaria).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado revocar la calificación del Registrador, debiendo añadirse que la presente Resolución es definitiva y, por tanto, pone fin a la vía administrativa, siendo inmediatamente ejecutiva, por lo que deberá practicarse la inscripción en los plazos reglamentarios, sin que sea óbice la interposición de recurso alguno.

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, 25 de abril de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.