

3. Se trata de un problema de Derecho interterritorial que ha de resolverse aplicando las normas de conflicto establecidas en el Título Preliminar del Código Civil; es decir, no versa sobre una cuestión de Derecho civil especial privativo de la Comunidad Autónoma en que se suscita este recurso, por lo que, con pleno respeto a lo ordenado en la disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, no es definitiva la resolución del Presidente del Tribunal Superior del Principado de Asturias, sino que resulta competente esta Dirección General para conocer la apelación.

4. El artículo 16 del Código Civil traspone al ámbito del Derecho interregional las normas de conflicto del Derecho internacional privado del capítulo IV, con ciertas particularidades (la ley personal es la determinada por la vecindad civil; no se aplica lo dispuesto sobre calificación, remisión y orden público). De aquí que las normas que rigen la sucesión «mortis causa» de las personas vengan determinadas exclusivamente por la vecindad civil del causante en momento del fallecimiento, lo que supone, en principio, la aplicación extraterritorial de las normas especiales reguladoras de la sucesión «mortis causa» existentes en los diversos regímenes civiles coexistentes en España. Puede ser que la naturaleza sucesoria o no de ciertas normas sea dudosa si no ha sido resuelta la duda auténticamente por el legislador, lo que sí ha hecho en este caso, pues tanto el derogado artículo 142 de la Compilación de Aragón, que regulaba el consorcio o fideicomiso foral aragonés, como los artículos 58 a 61 que integran el capítulo VIII del Título I (De las Sucesiones en General) de la Ley 1/1999, de 24 de febrero, de Sucesiones por Causa de Muerte, de la Comunidad Autónoma de Aragón, destacan con claridad meridiana que se trata de una institución sucesoria, lo que ahora resulta, con mayor énfasis todavía, al precisar el artículo 59.3 que los consortes a los que acrece la parte del premuerto, la reciben «como procedente del ascendiente que originó el consorcio», efecto típico del fideicomiso. Por otra parte ni en la regulación anterior del consorcio foral ni en la actual existe el más mínimo indicio de restricción territorial, por lo que debe aplicarse en toda su extensión como norma personal, de acuerdo, además, con lo que dispone el artículo 9 del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto, que establece la eficacia personal de las normas civiles aragonesas, salvo que legalmente se les atribuya eficacia territorial. Esta clara exigencia legal (que tiende a evitar recortes en la aplicación de las normas civiles aragonesas bajo pretexto de índole territorial), impide tomar en consideración, por muy prestigiosa que sea, la opinión científica —alegada por el Registrador en su informe— según la cual el consorcio foral se trataría de una institución que sólo se aplica a aragoneses respecto de inmuebles sitos en Aragón.

5. Los razonamientos anteriores llevan a revocar el primer defecto, único recurrido, por lo que, no existiendo otro obstáculo que surja del Registro, nada impide que la consorte acreciente inscriba su adquisición de las participaciones de la consorte fallecida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primer defecto, único recurrido, revocando la calificación del Registrador y el auto apelado respecto de tal extremo.

Madrid, 13 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

14808 RESOLUCIÓN de 8 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Unión de Créditos Inmobiliarios, Sociedad Anónima, Establecimiento Financiero de Crédito», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir una escritura de ampliación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Oscar García Nieva, en nombre de «Unión de Créditos Inmobiliarios, Sociedad Anónima, Establecimiento Financiero de Crédito», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir una escritura de ampliación de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Ignacio Martínez-Gil Vich, el día 24 de junio de 1999, la sociedad «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito», representada por el recurrente, y don Pedro Sánchez Sánchez y doña Ángeles Izquierdo Sánchez, convinieron la ampliación (en la cantidad de 1.600.000 pesetas —9.616,19 euros—) de un préstamo con garantía hipotecaria que la primera había concedido a los segundos (por una cantidad de 4.400.000 pesetas —26.444,33 euros—). En dicha escritura se expresa, entre otras circunstancias, lo siguiente: 1.º Que, como consecuencia de la ampliación, el principal del préstamo pendiente de pago al día del otorgamiento asciende a la suma de 5.768.124 pesetas —34.667,12 euros—; 2.º Que la finca queda respondiendo, por la presente ampliación, de la devolución del capital prestado por 1.600.000 pesetas —9.616,19 euros— por principal, y las cantidades que se determinan por intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos de ejecución y para otros gastos y suplidos, de forma que «dichas cantidades se añadirán a aquellas que, por los mismos conceptos, respondía ya la finca en virtud del préstamo inicial u originario», y que, por ello, la finca queda en lo sucesivo respondiendo de la cantidad de 6.000.000 de pesetas —36.060,73 euros—, además de las cantidades que también se especifican por intereses ordinarios, moratorios, costas y gastos de ejecución y para otros gastos y suplidos; y 3.º Que queda subsistente en su integridad todo lo demás pactado en la escritura de préstamo primitiva.

II

Presentada copia autorizada de la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad de Tomelloso, el Registrador, mediante nota fechada el 12 de julio de 1999, suspendió la inscripción solicitada, porque, a su juicio «la denominada ampliación del crédito es en realidad un nuevo crédito independiente del anterior, con su propia causa y régimen jurídico, y debe ser objeto de hipoteca independiente (cfr. arts. 1.875.2 y 104 L.H.)». Y, presentado, nuevamente el mismo documento, el Registrador, lo calificó del siguiente modo, con fecha de 29 de noviembre de 1999: «... se reitera nota anterior de SUSPENSIÓN de fecha 12 de julio de 1999...».

III

El 4 de febrero de 2000 el Letrado don Óscar García Nieva, en nombres y representación de «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que, si se observa la realidad, que no puede ignorar el intérprete, se puede comprobar la proliferación de estas ampliaciones y su toma de razón en diferentes Registros sin reparo alguno, lo que, aun respetando la independencia del Registrador, constituye una llamada de atención acerca de soluciones que, por originales, como nos diría determinado autor (Conjetura y verdad histórica) acaso convendría respetar; 2.º Que el Registrador no puede considerar la ampliación como un crédito distinto contra lo pactado por las partes en la escritura; y, en este sentido, son muchas las Resoluciones de este Centro Directivo que, a fin de evitar una invasión del ámbito judicial, enervan de la calificación la apreciación de si el contrato encierra una simulación (por ejemplo, la pretensión de levantar el velo de la permeabilidad —sic— jurídica o una hipotética infracapitalización de una sociedad). Que, además, los preceptos que invoca (artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1875 del Código Civil) hacen supuesto de la cuestión, pues hay que entender que con ellos alude a la imposibilidad de constituir hipoteca en garantía de varias obligaciones, conforme al criterio de que «un crédito, una hipoteca», sobre cuya validez no hace falta pronunciarse en el caso. Que hace supuesto de la cuestión, por cuanto ignora que aquí no hay dos obligaciones, sino una sola, pues las partes convienen la ampliación del préstamo anterior, lo que remite a la figura de la novación; novación modificativa que comporta la aplicación del contrato antecedente; 3.º Que la ampliación de la cuantía originaria entraña ciertamente una novación si así lo declaran y conciertan las partes interesadas, pues el ordenamiento (artículos 1.255 y 1.203 del Código Civil) les confiere la opción de sumar la cantidad al crédito preexistente o duplicar el crédito originario con otro nuevo; 4.º Que la afirmación por el Sr. Registrador sobre el diferente destino de las cantidades recibidas no afecta al hecho en sí de la ampliación, pues no hay inconveniente para que un préstamo reciba destinos plurales, y, por ello, cabe en el terreno de la hipótesis que así se prevenga con carácter ulterior, respecto del importe ampliado.

IV

El Registrador emitió informe en defensa de su nota con los siguientes argumentos: 1.º Que el recurrente se limita a afirmar como única argumentación que hay una única obligación y que el Registrador no puede considerar que hay dos obligaciones si las partes pactan que la ampliación no sea un crédito distinto; 2.º Que en la escritura de ampliación de crédito —sic— calificada hay dos obligaciones, cada una derivada de un negocio independiente (el préstamo originario y el que ahora se concede) y esta realidad no puede ignorarse por el mero hecho de que los contratantes empleen una terminología que no se corresponde con la sustancia jurídica de lo ahora negociado, y no puede desconocerse que el primer criterio interpretativo del contrato que el Código Civil suministra es el de la prevalencia de la verdadera voluntad de las partes sobre las palabras empleadas (artículo 1.281 de dicho Código); 3.º Que, ciertamente, nada impide a las partes extinguir la primitiva obligación derivada del inicial préstamo y sustituirla por una nueva cuyo importe sea igual al total entregado al prestatario (cfr. artículos 1.203 y 1.204 del Código Civil); mas en este caso, se habrían extinguido las garantías de la antigua obligación (cfr. artículo 1.207); la preferencia de esta nueva y única obligación, en el caso de la concurrencia prevista en el artículo 1.924 del Código, sería la determinada por la fecha de esta nueva escritura y no por la fecha de la escritura de préstamo originario (cfr. artículo 1.929.1.a del Código); la prioridad de la hipoteca de esta nueva obligación única vendría dada por la fecha de la inscripción de la escritura últimamente otorgada y no por la fecha de la inscripción de la hipoteca que garantizaba la obligación novada (cfr. artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), etc; 4.º Que, como se ve, las consecuencias de ese efecto novatorio extintivo son tan graves que el Registrador no puede presumirlo en base a una mera literalidad que no aparece confirmada por una voluntad clara en tal sentido de los otorgantes, máxime cuando el propio legislador establece que el efecto novatorio extintivo exige una declaración terminante (cfr. artículo 1.204 del Código); 5.º Que, descartado ese efecto novatorio extintivo, no hay para quien suscribe ninguna duda de que estamos ante dos obligaciones distintas nacidas de dos contratos totalmente independientes, una derivada del préstamo originario y otra resultante del nuevo préstamo que ahora se concede, y que sólo en un sentido económico o contable puede calificarse al nuevo préstamo de «ampliación del anterior», o afirmarse que hay una única deuda por el todo; 6.º Que, en efecto, el contrato de préstamo produce para el prestatario una obligación de restituir el *tantundem* (artículo 1.753 del Código), y el régimen jurídico de esta obligación vendrá determinado por el propio negocio que la determina (artículos 1.089 y 1.091 del Código) y por las consecuencias que según su naturaleza sean conformes con la buena fe, los usos o la ley (cfr. artículo 1.258 del Código); 7.º Que, siendo esto así, es obligado jurídicamente reconocer que cada negocio de préstamo genera una obligación independiente y ello aun cuando los dos o más contratos de préstamo concurrentes hayan sido celebrados entre los mismos sujetos, e incluso cuando se hayan establecido las mismas condiciones de amortización, tipo de interés, mora, etc., para las dos obligaciones; 8.º Que la anterior afirmación es exacta lo evidencian las propias consideraciones prácticas: —la prescripción de cada una de las obligaciones tendrá cómputo independiente, y puede interrumpirse la de una y no la de las otras; —la validez de cada negocio y, por ende, el nacimiento jurídico de cada obligación, deberá valorarse en función de las circunstancias concurrentes al celebrar cada uno de aquéllos, de modo que puede uno ser válido y el otro nulo, sin que la ineficacia de éste se contagie a aquel, siendo nula solo la obligación derivada de aquél y no la derivada de éste. Por tanto, puede perfectamente pedirse la nulidad de uno solo de los negocios de préstamo, y quien así lo intente no estará pidiendo la nulidad parcial de una única obligación, sino la nulidad total de una de las dos obligaciones distintas que un deudor tiene con el mismo acreedor; —no hay necesidad de reclamar conjuntamente el pago de la total cantidad adeuda (empleando esta expresión en términos económicos), sino que se puede reclamar separadamente el cumplimiento de cada obligación; es mas, la competencia para conocer del procedimiento puede ser distinta (cfr. artículo 62-1 Ley de Enjuiciamiento Civil); si se reclamase conjuntamente el cobro del todo, lo que hay en realidad es una acumulación de acciones que proceden de «títulos» diferentes (cfr. artículo 153 Ley de Enjuiciamiento Civil), de modo que el acreedor ha de probar separadamente la existencia, vencimiento y exigibilidad de cada deuda, aportando los contratos generadores respectivos, y serán diferentes las eventuales excepciones oponibles a cada acción, pudiendo ocurrir que el demandado se allane respecto de una de ellas y formule excepciones sólo a la otra; —si el deudor quiere pagar lo debido por uno de los préstamos y dejar pendiente lo correspondiente al otro, el acreedor no puede oponerse so pretexto de que el pago debe ser íntegro (cfr. artículo 1.169 del Código), pues, se estaría pagando íntegramente una de las obligaciones; —si el deudor

realiza un abono sin especificar a cual de las obligaciones se imputa, deberá aplicarse a ambas a prorrata (cfr. artículo 1.174 del Código), y no cabe que el acreedor considere pagada la más moderna y, por tanto, de peor condición en caso de concurso de acreedores; —si el deudor cayere en quiebra dentro de los seis meses siguientes a la denominada «ampliación», sólo la segunda obligación y no la originaria (si el préstamo inicial es anterior en más de seis meses a la quiebra), podría ser anulada por razón del artículo 881-4.º del Código de Comercio; —si el préstamo originario estuviera avalado por un tercero, el aval no se extiende sin consentimiento del avalista a la denominada «ampliación», pues es negocio nuevo determinante de obligación nueva; pero tampoco se extingue aquel aval porque la obligación avalada subsiste jurídicamente tal como se generó en su día; —al amparo de la ley 2/1994, cabría la subrogación de un tercero en uno de los préstamos y no en el otro (incluso aunque la subrogación se produzca en la obligación derivada del préstamo originario y con ello ocurra que el prestamista primitivo solo conserve la obligación de peor condición en los términos del 1.929-1.º del Código Civil); —pudo ocurrir que entre el préstamo originario y la denominada «ampliación» hubiere cambiado el estado civil del prestatario o su régimen económico matrimonial, de modo que la responsabilidad por la respectiva obligación puede ser distinta, si entonces el prestatario estaba casado en régimen ganancial y ahora lo está en régimen de separación o viudo o divorciado, o viceversa (cfr. artículos 1.319, 1.362 y 1.365 del Código Civil); —en fin, y para concluir esta relación puramente enunciativa de hipótesis que evidencian que en el caso debatido hay dos obligaciones y no una sola, basta con considerar que, de seguir la posición del recurrente, si el préstamo originario fuere nulo y nula la obligación de él derivada, nula sería igualmente la ampliación de ésta (cfr. artículo 1.208 del Código), de modo que la recuperación de lo entregado en la segunda ocasión se regiría no por lo pactado sino por las normas reguladoras de la restitución de las cosas objeto del contrato nulo (cfr. artículos 1.303 y siguientes del Código); 9.º Que, por tanto, está fuera de duda que en el caso cuestionado hay dos créditos independientes, derivado cada uno de ellos de un contrato diferente y jurídicamente independiente, y en consecuencia, habrá de discutirse ahora si la hipoteca que garantizaba el anterior en el tiempo, puede extenderse al nuevo crédito o si, por el contrario, la cobertura real de este nuevo crédito exige una hipoteca distinta e independiente; 10.º Que, en este sentido, la hipoteca, como todo derecho de garantía, carece de autonomía; no existe por sí, separadamente, sino que encuentra en el crédito a asegurar el fundamento exclusivo de su existencia como tal derecho; es un accesorio inseparable del crédito a asegurar, el cual conforma su contenido y alcance (no puede fijarse una cobertura hipotecaria superior al importe del crédito que garantiza —cfr. artículos 12 y 114 Ley Hipotecaria—, no puede ejercitarse si no está vencido y exigible el crédito garantizado —cfr. artículo 131.3.ª Ley Hipotecaria—, etc.); se trasmite con él (cfr. artículos 1.212 y 1.528 Código Civil); y con él se extingue, sin que quepa ni la hipoteca sin crédito —o hipoteca de propietario—, ni la transmisión separada de aquella en beneficio de otro acreedor (cfr. artículos 1.911 y 1.857 Código Civil y 104 Ley Hipotecaria); 11.º Que la inescindibilidad de la hipoteca respecto del crédito que asegura es absoluta y así se refleja en toda la regulación positiva de aquel derecho, en la cual aparece siempre conectado con un crédito que va a determinar su específico régimen; así en punto a constitución, requiriéndose la identificación del crédito para la inscripción (cfr. artículos 9, 12 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario); en sede de ejecución, requiriéndose la acreditación de la existencia, exigibilidad, cuantía y vencimiento del crédito (cfr. artículo 131 Ley Hipotecaria); en sede de transmisión de finca hipotecada, al desenvolver las repercusiones del crédito garantizado para el adquirente (cfr. artículo 118 Ley Hipotecaria); al regular su indivisibilidad (cfr. artículos 121 y siguientes Ley Hipotecaria); etc.; 12.º Que, por otra parte, debe tenerse en cuenta: a) Que la hipoteca aparece configurada como un derecho indivisible, aunque se divida el crédito o la deuda entre varios acreedores o entre varios deudores, o aunque se pague parcialmente (cfr. artículos 1.860 Código Civil y 121 y siguientes Ley Hipotecaria). b) Que como derecho único, le corresponde una prioridad única, determinada por la fecha de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 24 y 25 Ley Hipotecaria). Es conceptualmente imposible, por tanto, distinguir diferentes partes en el derecho de hipoteca y, menos aún, pretender una prioridad distinta para cada una de ellas; 13.º Que de lo anterior se desprende que una hipoteca constituida para la seguridad de un crédito no puede aplicarse posteriormente a la cobertura adicional de un segundo crédito contraído después, y ello aunque los sujetos y las características de ambos créditos (vencimiento, remuneración, lugar de pago, etc.) sean coincidentes. Y esto se advierte si se piensa en las cuestiones prácticas (constitución de cargas intermedias entre la hipoteca originaria y su ampliación; nulidad del negocio originario de constitución de la hipoteca; transmisión de uno de los créditos asegurados o ejecución de la garantía para el cobro de

uno de ellos; pago de una de las dos obligaciones (cfr. artículo 122 de la Ley Hipotecaria); prohibición de acumulación de ejecuciones hipotecarias (artículo 166 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); 14.º Que, en realidad, la tesis de la unicidad de la hipoteca en estos casos de pretendida ampliación del préstamo anteriormente garantizado sólo puede calificarse de dos modos: a) Como un expediente equivocado, pues busca afrontar un objetivo atendible (evitar que otra entidad pueda subrogarse en el préstamo hipotecario originario al amparo de la Ley 2/1995 (sic), dejando al primitivo prestamista en la posición de acreedor con segunda hipoteca, respecto del nuevo préstamo) por un cauce inapropiado; b) Como una pretensión de burlar legítimos intereses de terceros, al intentar proteger un crédito actual con una garantía real cuya prioridad no sea la del momento de su constitución sino muy anterior en el tiempo, en detrimento de gravámenes surgidos en el tiempo intermedio; 15.º Que ni conceptual ni prácticamente es posible la extensión de la hipoteca que garantizaba un anterior crédito a la seguridad de uno nuevo entre los mismos sujetos, nacido posteriormente y sin que hubiera ninguna relación jurídica previa que anunciara su eventual surgimiento, por lo que la cobertura del nuevo crédito será siempre una garantía independiente de la anterior, con todas las consecuencias inherentes y, entre ellas, la necesidad de definir separadamente y en función del nuevo crédito que asegura sus características; 16.º Que, por ello, solamente cuando el título calificado destaque debidamente la independencia de la nueva hipoteca y defina en todas sus características esenciales este nuevo derecho real, podrá accederse a la inscripción; y como en el caso debatido no sólo no se cumplen estas exigencias sino que se pretende la existencia de una sola hipoteca que únicamente experimenta modificaciones en la extensión de su cobertura, deberá rechazarse su inscripción; sin que, por lo demás, corresponda al Registrador modalizar o alterar el negocio cuya inscripción se pretende en aras de su definitiva inscripción (como hipoteca independiente—, sino, exclusivamente, decidir su inscribibilidad en los términos en que las partes lo han configurado o indicar con qué alteraciones podría inscribirse.

V

El Notario autorizante de la escritura informó lo siguiente: 1.º Que los preceptos citados en la nota de calificación (artículos 1.873 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria) en nada aclaran ni apoyan la «original» postura del Registrador; 2.º Que las ampliaciones de préstamos hipotecarios, con la consiguiente ampliación de la extensión de la hipoteca, se vienen haciendo en España durante, al menos, los últimos cien años, sin que haya noticia de problema alguno en la inscripción ni en sus efectos ni desenvolvimiento prácticos; y, de pronto, el Registrador pretende demostrar a varias generaciones de Notarios y Registradores que estaban todos sumidos en un error; 3.º Que el informe del Registrador no contiene ni un solo argumento a favor de su tesis, pues se limita a decir que «considera» que «no hay ninguna duda» y que «está fuera de duda» que se trata de dos préstamos diferentes; a continuación, el informe, en una petición de principio, se dedica a señalar las que llama «consideraciones prácticas» de que sean dos préstamos distintos, y, por último, llega a la brillante conclusión de que como son dos préstamos, no cabe una sola hipoteca; 4.º Que resulta evidente que basta afirmar que la ampliación de préstamo es una novación modificativa para que todas las «consecuencias prácticas» del informe se deshagan como un azucarillo en un vaso de agua; y resulta llamativo que ni una sola vez en el informe del Registrador se hable de «novación modificativa»; 5.º Que, en primer término, falta a la verdad cuando dice textualmente que «el recurrente se limita a afirmar como única argumentación que hay una única obligación y que el Registrador no puede considerar que hay dos obligaciones si las partes pactan que la ampliación no sea un crédito distinto»; pues el escrito del recurrente es tan sintético como farragoso el informe del Registrador; pero si hay algo que parece claro es que la operación enjuiciada es una novación modificativa con cita expresa de los artículos 1.255 y 1.203 del Código Civil; 6.º Que la tesis que se ha sostenido siempre y que ha prosperado pacíficamente durante más de un siglo es que estamos ante una novación modificativa. Si se tiene en cuenta que la novación modificativa existe nada menos que cuando se cambia el acreedor, o incluso el deudor, que existe cuando se prorroga el plazo de la obligación, o cuando se modifican los intereses, incluso incrementando su cuantía, y que conforme al artículo 1.203 del Código Civil, «las obligaciones pueden modificarse... 1.º Variando su objeto o condiciones principales», es algo incomprensible que el informe del Registrador no trate siquiera de argumentar contra la calificación de la operación como novación modificativa; 7.º Que es doctrina comúnmente admitida que la relación obligatoria se encuentra, en principio, sometida a la autonomía de la voluntad de los interesados, y en este caso no hay duda de que su voluntad es que haya novación modificativa

y no extintiva, a lo que debe añadirse que en una simple ampliación de préstamo con los mismos requisitos, intereses, vencimiento, etc., no existe la incompatibilidad a la que se refiere el artículo 1.204 del Código Civil; 8.º Que, en el final de su informe el Registrador afirma, de forma apodíctica, que «ni práctica ni conceptualmente cabe la extensión de la hipoteca a la seguridad del crédito que se amplía», y le parece inconcebible que haya una parte que tenga distinta prevalencia respecto de terceros, caso de que estos existan; mientras que en el artículo 115 de la Ley Hipotecaria hay una ampliación de hipoteca, respecto de unos intereses que no estaban garantizados, y en el párrafo segundo de dicho artículo se dice expresamente que «esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella»; 9.º Que admitir la original e injustificada postura del Registrador conduciría: A) O bien a la necesidad de constituir una segunda hipoteca, con la parte ampliada del préstamo, lo cual significaría un ataque directo al crédito territorial, porque ninguna entidad crediticia va a conceder segundas hipotecas; y ello no sólo por la Ley 2/1994, sino por el peligro de la subrogación de cualquiera que paga el crédito en la postura del acreedor hipotecario (cfr. artículos 1.158 y 1.210 del Código Civil); y es clarísimo que la ejecución de la primera hipoteca lleva consigo la cancelación de la segunda y por eso ésta no constituye una verdadera garantía; B) O bien a la novación extintiva, como sugiere el Registrador, es decir, extinguir la primitiva obligación derivada del inicial préstamo y sustituirla por una nueva cuyo importe sea igual al entregado por el prestamista; eso sí, cancelando la hipoteca anterior y constituyendo una nueva. A lo que basta hacer dos consideraciones: a) Que ello atenta contra la voluntad de las partes y, sobre todo, que implica exigir a dichas partes que mientan y cometan una falsedad. En efecto, en la vida real, el deudor no va a devolver el dinero porque ya lo tiene invertido y por tanto no se puede decir que se ha devuelto y se entrega nuevamente la total cantidad; y si se dice que la cantidad primitiva se ha entregado antes, se cae en la sanción inevitable de que se trata de dos préstamos; b) Que la novación extintiva tiene, además, un efecto demoledor desde el punto de vista económico de las partes, pues una ampliación de préstamo no es comparable en su costo (fiscal y arancelario) a una cancelación del íntegro préstamo anterior y una nueva constitución de préstamo por la totalidad; 10.º Que el Registrador señala nada menos que la postura de la novación modificativa sólo puede calificarse como «una pretensión de burlar legítimos intereses de terceros, al intentar proteger un crédito actual con una garantía real cuya prioridad no sea la del momento de su constitución sino muy anterior en el tiempo», por lo que cabe preguntar si está diciendo el Registrador que los Bancos y particulares, al ampliar sus préstamos, pretenden, con el asesoramiento notarial y la complicidad de los demás Registradores, burlar torticeramente intereses de terceros; mientras que todos los autores sostienen la misma solución del párrafo transcrito del artículo 115 de la Ley Hipotecaria; 11.º Que cuando ninguna causa jurídica ni ninguna razón social justifica llegar a una conclusión que, modificando la práctica inveterada anterior, lleva consigo un costo desorbitado para los interesados, e incluso la necesidad de falsear sus declaraciones, sólo se le ocurre pensar al informante que quien mantiene tal postura actúa movido por avidez arancelaria.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla-La Mancha resolvió estimar el recurso, con base en los siguientes razonamientos: 1.º Como entiende el Notario autorizante de la escritura, en la actualidad no hay inconveniente en admitir la novación simplemente modificativa como figura distinta de la novación extintiva, al ser las reglas de la novación perfectamente compatibles con la regla fundamental que consagra la autonomía de la voluntad; 2.º Por otra parte, incluso la Ley Hipotecaria, en el artículo 115, admite la ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieran garantizados conforme al artículo anterior, estableciendo que esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella; y en el caso de que se trata la ampliación del préstamo hipotecario no plantea problemas respecto de terceros.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial, y alegó: 1.º Que se reiteran los argumentos expuestos en el anterior informe; 2.º Que, sin desconocer el argumento basado en la admisión de la novación modificativa ex artículo 1.255 del Código Civil, no entiende cómo puede calificarse la obtención de nuevo préstamo como una novación modificativa del préstamo ante-

riormente obtenido de la misma entidad financiera; pues, aunque es cierto que con ocasión de la obtención del segundo préstamo pueden modificarse las condiciones del primero, la independencia de uno y otro préstamo se mantiene y no puede ser desconocida, mientras no haya una novación extintiva del primero y su sustitución por uno nuevo cuyo importe sea igual a la suma de aquellos; 3.º Que el artículo 115 de la Ley Hipotecaria nada tiene que ver con lo ahora discutido, pues en el caso de dicho precepto se extiende la afectación hipotecaria preexistente en beneficio de una obligación accesoria de la originariamente garantizada (la de abono de interés), y cuyo nacimiento se estipuló al mismo tiempo que ésta; mientras que ahora se pretende extender una afectación hipotecaria preexistente a la cobertura de una obligación nueva y totalmente ajena e independiente de la garantizada con la hipoteca que se pretende ampliar. En ambos casos hay una nueva hipoteca (aunque se denomine ampliación de la anterior), pero, además, mientras que en el caso del artículo 115 no hay nueva obligación independiente de la originariamente garantizada, en el caso debatido sí, por lo que es más clara la dualidad de hipotecas; 4.º Que la inexistencia de terceros es irrelevante; si hay una nueva obligación, y se quiere garantizar hipotecariamente, constituyese una nueva hipoteca, haya o no terceros intermedios.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.169, 1.203, 1.204, 1.212, 1.255, 1.528, 1.857, 1.860, 1.876 del Código Civil; 9, 12, 24, 25, 104, 115, 122, 134, 144 y 163 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de 26 de mayo de 2001 y 17 de enero de 2002.

1. Se plantea de nuevo en el presente recurso si ampliado un préstamo que estaba garantizado con hipoteca cabe la ampliación también de ésta; cuestión que debe solventarse conforme a la doctrina sentada por esta Dirección General en Resolución de 17 de enero de 2002.

2. Parte la nota de calificación de que la denominada ampliación del crédito (sic) es en realidad un nuevo crédito independiente del anterior, con su propia causa y régimen jurídico y debe ser objeto de hipoteca independiente.

Entiende el Registrador que la existencia de un nuevo contrato y una nueva entrega en concepto de préstamo da lugar al nacimiento de otra obligación distinta de la anterior, de donde se deriva como consecuencia que la garantía de la misma tan sólo cabe a través de una nueva hipoteca, pero sin que sea admisible el aprovechar la ya existente para tal fin; a lo que opone el recurrente que se trata de una novación meramente modificativa de la obligación preexistente, por lo que debe aplicarse en contrato antecedente.

Del contenido del documento calificado resulta claro que lo expresamente querido por las partes, y así lo declaran, es la subsistencia de la obligación inicial aunque ampliado su contenido u objeto, quedando por tanto excluido cualquier ánimo novatorio con alcance extintivo (cfr. artículo 1.204 del Código Civil) y tampoco puede apreciarse una clara incompatibilidad entre la obligación preexistente y la que surge de su ampliación que conduciría al mismo resultado pues, excepción hecha del *quantum* no hay variación en sus elementos esenciales, ni se ha producido una renovación del contrato que le dio vida. Ciertamente, puede plantearse si frente a terceros (piénsese en una situación concursal (cfr. artículo 881 del Código de Comercio), la aparición de otro acreedor con título fehaciente de fecha intermedia (cfr. artículos 1.924.3.a en relación con el 1.929 del Código Civil), etc. no habrá de entenderse que existen dos obligaciones, pero entre las partes contratantes han de primer los efectos de su voluntad que es establecer un único y uniforme régimen jurídico contractual para la obligación resultante o, si se quiere, para la total deuda resultante de la acumulación de dos obligaciones, unificando su pago a los efectos previstos en el artículo 1.169 del Código Civil, régimen convenido cuyos efectos vincularán también a sus causahabientes o a cualquiera que voluntariamente quiera asumir el pago de la deuda.

En todo caso, la solución al problema anterior no condiciona la que ha de darse al de la ampliación de la hipoteca pues el mismo se plantearía igualmente en el supuesto en que se pretendiera garantizar parte de una obligación originariamente única. Sería, por ejemplo, el caso en que garantizada con hipoteca una parte tan sólo de un préstamo (vid. Resoluciones de 2 y 3 de enero de 1996) conviniesen posteriormente las partes en extender la cobertura hipotecaria a otra parte del mismo o al resto no garantizado.

3. La accesoriadad de la hipoteca respecto al crédito para cuya seguridad se constituyó (artículos 1.212, 1.528 y 1.857 del Código Civil y 12 y 104 de la Ley Hipotecaria), su indivisibilidad con subsistencia en tanto no se extinga totalmente esa obligación (artículos 1.860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria) y su propia y única prioridad determinada

por la fecha de su inscripción (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) hacen que sea conceptualmente imposible distinguir diferentes partes del derecho de hipoteca y menos una prioridad distinta para cada una de ellas. Estas características determinan como ha señalado la reciente Resolución de 26 de mayo de 2001, que no quepa admitir la utilización de una hipoteca constituida para la seguridad de un crédito para dar posteriormente cobertura real a otro, sea totalmente independiente del primero o el resultado de una ampliación del hasta entonces existente, aunque por haberse reducido la deuda garantizada cupiera en todo o parte el importe del segundo dentro de la suma de responsabilidad hipotecaria establecida en su momento. Ello supondría admitir una modalidad de hipoteca próxima a la conocida en Derecho comparado como de propietario, reiteradamente rechazada por este centro directivo como incompatible con aquellos principios de accesoriadad e indivisibilidad.

4. Cuestión distinta es que no se pueda por vía de modificación o ampliación de la hipoteca existente pasar a dar cobertura real al incremento que experimente en su cuantía el préstamo hasta entonces garantizado como consecuencia de su ampliación. Y tal posibilidad ha de aceptarse, aunque con sus peculiares efectos. El artículo 144 de la Ley Hipotecaria contempla, en términos amplios, la posibilidad de hacer constar en el Registro todo hecho o convenio entre las partes, entre ellos la novación del contrato primitivo, que modifique la eficacia de la obligación hipotecaria anterior, pero exigiendo esa constancia registral como requisito de su eficacia frente a terceros, con lo que claramente establece dos momentos temporales, el anterior al acceso registral de esa modificación, y el posterior. Al tercero tan sólo le afectará la modificación si ha accedido al folio registral antes que su derecho.

A la ampliación de hipoteca hacen referencia los artículos 115 y 163 de la misma Ley así como en el 219.2.º de su Reglamento. Cuando el primero atribuye al acreedor el derecho a exigir la ampliación de la hipoteca para garantizar intereses vencidos y no satisfechos que no lo estuvieran a consecuencia de la limitación que en orden a su garantía establece el artículo anterior, se cuida de dejar a salvo los derechos inscritos con anterioridad a la inscripción de tal ampliación. Esa salvedad implica que frente a terceros la responsabilidad que garantiza la hipoteca ampliada se descompone en dos fracciones, una, la preexistente, con la preferencia que le dé su fecha y en cuanto a las cantidades garantizadas y concepto por el que lo eran, y otra, la resultante de la ampliación, con eficacia limitada a partir de su inscripción y en cuanto a una nueva y distinta suma garantizada. A la misma conclusión ha de llegarse en el caso de la ampliación de hipoteca legal exigida al amparo del artículo 163 de la Ley, o de la ordenada por el Juez en el supuesto de ejercicio de la acción de devastación conforme al artículo 219.2.º del Reglamento Hipotecario, máxime en este caso si la llamada ampliación tiene lugar mediante la constitución de hipoteca sobre otros bienes distintos de los hasta entonces hipotecados.

Ante ello, ha de concluirse que la denominada por el propio legislador ampliación de hipoteca ha de asimilarse a efectos prácticos a la constitución de una nueva. Sus efectos vendrían a ser los mismos que la mejora de embargo a que se refiere el artículo 578.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Centrándonos tan sólo en el supuesto que puede ser más dudoso, el de ampliación sobre la misma finca ya hipotecada con anterioridad, resultaría que caso de existir cargas intermedias la pretendida ampliación no puede perjudicarlas, pero la garantía hipotecaria preferente no tiene por qué posponerse a ellas. Por tanto, la ejecución de esa carga intermedia determinará la cancelación de la llamada ampliación cual hipoteca de rango posterior que es (artículo 134 de la Ley Hipotecaria), pero no la de la hipoteca inicial. Caso de ejecutarse la hipoteca ampliada, su titular tan sólo tendrá preferencia para el cobro con cargo al precio de realización por las cantidades inicialmente garantizadas, pues en cuanto al exceso serán preferentes para el cobro los titulares de aquellas cargas intermedias y tan sólo en la medida en que aún quede sobrante, la parte del crédito ampliado y posteriormente garantizado. Sus efectos, en definitiva, son los mismos que si hubiera dos hipotecas, cada una con su rango, por lo que pretender que exista una sola con dos responsabilidades distintas, cada una con su propia preferencia, contradice la indivisibilidad legal y exigencia de prioridad única, con la consiguiente confusión al dar la apariencia de que la ampliación del crédito original goza de una garantía de igual rango al que tenía inicialmente.

5. En conclusión, ningún obstáculo existe para inscribir en el Registro de la Propiedad la ampliación de una hipoteca que tenga por objeto garantizar las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación del crédito que hasta entonces lo estaba siempre que se determine con precisión cuáles sean esas nuevas responsabilidades objeto de la garantía (artículo 12 de la Ley Hipotecaria), pero los efectos de tal inscripción son los que legalmente se deriven de su propio objeto y rango, pues éste viene determinado por la Ley (artículo 24 de la Ley Hipotecaria) y no por la voluntad de las partes salvo la posibilidad de renunciar al mismo dentro de los límites

del artículo 6.2.º del Código Civil, del que es un supuesto de aplicación concreta la posposición a que se refiere el artículo 241 del Reglamento Hipotecario. Por ello, en un caso como el presente es inscribible la ampliación de hipoteca convenida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 8 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

14809 *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Eckard Hubertus Fritz Rose, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 3, doña Rocío Agüero Ruano, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Javier Romero Martínez-Cañavate, en nombre de Eckard Hubertus Fritz Rose, contra la negativa la Registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 3, doña Rocío Agüero Ruano, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 16 de marzo de 2000, mediante escritura pública otorgada ante don José Rodríguez Moreno, Notario de Rota, doña Rocío L.G. de Q. vende a don Eckhard H.F.R. que compra una finca rústica, registral 2.821 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 3, por el precio que se determina en la escritura.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 3, fue calificación con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento que precede, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, ha resuelto suspender su inscripción por estar afectada la finca objeto de la venta con una anotación de Dominio Público Marítimo Terrestre a favor del Estado (artículo 35 del Reglamento de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1991 y 15 de marzo de 1993). Contra la presente calificación cabe recurso gubernativo conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. El Puerto de Santa María, 12 de mayo de 2000. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible». Vuelta a presentar la referida escritura fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el documento que precede con fecha 21 de septiembre de 2001, bajo el asiento 2.008 del tomo 19 del Libro Diario, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de dicho documento sin que se haya aportado ningún nuevo documento complementario, ha resuelto suspender la inscripción por el mismo defecto que consta en la anterior nota de calificación que precede, fechada el 12 de mayo de 2000, cuyo defecto no se considera subsanado, ratificándose en dicha nota de calificación. Contra la presente podrá interponerse recurso gubernativo en los términos establecidos en los artículos 66 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. El Puerto de Santa María, a 4 de octubre de 2001. La Registradora de la Propiedad. Firma ilegible».

III

El Letrado don Jaime Romero Martínez-Cañavate, en representación de don Eckard Hubertus Fritz Rose, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la escritura pública de compraventa, no obstante estar la finca afectada por una anotación preventiva de dominio público marítimo-terrestre es directamente inscribible y ello sobre la base de: 1. Por el simple juego del asiento de anotación preventiva que no cierra el Registro a la inscripción de actos dispositivos posteriores, y ello se entiende sin perjuicio del derecho de la persona, a cuyo favor se practicó

la anotación. Que así resulta del artículo 71 de la Ley Hipotecaria. Que la anotación preventiva tiene naturaleza transitoria, que bien se convertirá en inscripción o se cancelará por caducidad; sin cerrar el Registro a los actos dispositivos posteriores. 2. Que la finca está afectada por una anotación preventiva y no por una inscripción de dominio público marítimo-terrestre. 3. Que la anotación preventiva de dominio público no es una anotación preventiva de prohibición de disponer de las que recoge el párrafo 2.º del artículo 26 de la Ley Hipotecaria que sí cierra el Registro en los términos que señala el artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Que tampoco sería posible atribuirle tal carácter por cuanto las prohibiciones de disponer son limitaciones del dominio y, por tanto, de interpretación restrictiva, de ahí que hayan de establecerse de forma expresa, sancionándose legal y jurisprudencialmente no sólo las prohibiciones de disposiciones tácitas sino también las presuntas. 4. Que el cierre del Registro que se sostiene en la nota de calificación choca con los principios hipotecarios de legitimación, tracto, publicidad, o sea con los pilares básicos de todo sistema inmobiliario registral. 5. Igualmente va contra el principio de seguridad de tráfico jurídico inmobiliario y de fomento de crédito territorial. 6. Que hay que tener en cuenta el informe doctrinal en defensa de la propuesta de derogación del artículo 35 del Reglamento de Costas. 7. Que hay que señalar lo que dicen las Resoluciones de 14 de enero de 2000 y 16 de julio de 1998. 8. Que el único fundamento para suspender la inscripción es la vulneración del artículo 35 del Reglamento de Costas y jurisprudencia que lo corrobora, precepto que no debe aplicarse por ser nulo de pleno derecho, en virtud de múltiples razonamientos puestos de manifiesto por la jurisprudencia, la doctrina y por la propia Dirección General. 9. Que la interpretación del artículo 35 debe de hacerse ni literalmente sino desde un punto de vista sistemático y sobre todo lógico; de ahí que dicha interpretación haya de hacerse. a) A la luz del artículo 15 del Reglamento de Costas, teniendo en cuenta el espíritu y finalidad de este (artículo 3 del Código Civil); b) Los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecario; c) Los principios inspiradores del sistema inmobiliario registral. 10. Que el recurrente nada tiene que objetar al expediente de deslinde y está a expensas de lo que de este resulte y asumiendo esta situación jurídica registral adquirió la finca, lo único que se pretende es que se publique su titularidad actual. Que el cierre registral para nada impide al no ser la inscripción constitutiva sino declarativa, que se produzcan otras transmisiones ulteriores de la finca. 11. Que no se entiende qué problemas existen o puedan surgir si se accede a la inscripción de la escritura presentada.

IV

El Notario autorizante del documento informó: Que conforme a lo establecido en el artículo 71 de la Ley Hipotecaria no hay inconveniente a la enajenación de fincas o de derechos reales afectos por una anotación preventiva. Que el presente recurso no es el lugar oportuno para determinar si el artículo de un reglamento es nulo de pleno derecho o no lo es. Que, dado el alcance del artículo 71 de la Ley Hipotecaria frente a la disposición contenida en el artículo 35 del Reglamento de Costas, disposición de rango inferior, se estima que procede la inscripción de la escritura de 16 de marzo de 2001.

V

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota informó: 1. Que sobre la finca registral 13.851, se practicó, con fecha 9 de noviembre de 1995, anotación preventiva letra A de incoación de expediente CDL-59/CA a favor del Estado a solicitud del Jefe de la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico en Cádiz. 2. Que sobre la misma finca registral se practicó, con fecha 30 de diciembre de 1999 anotación preventiva letra B de dominio público marítimo-terrestre, cancelándose simultáneamente la anotación preventiva letra A, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley de Costas y 28.3 de su Reglamento, en virtud de Resolución suscrita en Cádiz el 3 de diciembre de 1999 por el Jefe de la Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico en Cádiz. 3. Que practicada dicha anotación y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 29.1.b) del Reglamento de Costas, se procedió a notificar por correo certificado con acuse de recibo de 28 de enero de 2000 a la titular registral, la práctica de la mencionada anotación preventiva de dominio público marítimo-terrestre sobre la finca 13.851 de su titularidad registral. 4. Que la anotación preventiva letra B no es una anotación de demanda interpuesta por la administración contra el titular registral (Resolución de 14 de enero de 2000), sino una anotación preventiva de dominio público marítimo-terrestre practicada en virtud del acuerdo administrativo aprobatorio de deslinde y que se encuentra a la espera de convertirse en inscripción