

RDGRN de 13 de marzo de 2009: inscripción de ampliación de hipoteca sobre la finca matriz con exclusión de la porción segregada: improcedencia: necesaria distribución previa de la hipoteca inicial entre ambas.

NOTA: La presente Resolución desestima el recurso interpuesto por el Notario de Ondárroa contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Eibar a inscribir una escritura de novación de préstamo hipotecario. En dicha escritura se modificaba el tipo de interés y se ampliaba también el capital inicialmente prestado y la responsabilidad hipotecaria recaente sobre determinada finca, que es sobre la que se había constituido inicialmente la hipoteca por razón del préstamo hipotecario que ahora se novaba. Se produjo la circunstancia de que la escritura calificada no hacía referencia alguna de modo directo al hecho de haberse practicado la segregación de parte de la citada finca (únicamente se habla de su superficie tras la segregación y de que linda con "finca segregada"). La Registradora de la Propiedad califica negativamente el título por considerar que la ampliación no puede recaer sobre una finca distinta de la inicialmente hipotecada, y que, en caso de que la porción segregada hubiese sido liberada de la hipoteca inicialmente constituida, sería necesario aportar la liberación como título previo para despachar la ampliación sobre el resto.

La DGRN, tras criticar la falta de rigor y precisión técnica de la motivación realizada por la Registradora, entiende procedente resolver sobre el fondo del asunto para evitar dilaciones innecesarias. Pone de relieve cómo el artículo 144 de la Ley Hipotecaria contempla 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. Al tercero sólo le afectará la modificación registral si ha tenido acceso al folio registral antes que su derecho. Declara así mismo la Resolución que con base en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no hay ningún obstáculo 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 determinen con precisión cuáles sean esas responsabilidades objeto de garantía.*

Concluye la DGRN que un vez practicada la segregación, no habiéndose realizado la distribución de responsabilidad, la hipoteca originaria ni se hubiera distribuido entre la finca segregada y el resto, ni se hubiera concentrado la responsabilidad en éste último, con lo que la obligación garantizada seguiría siendo única y única sería también tras la ampliación con lo que el acreedor hipotecario, en los términos del artículo 123 de la Ley Hipotecaria, podría proceder contra las dos fincas, razón por la que sería necesario el consentimiento de los titulares registrales afectados.

Lo que resulta decisivo de cara a la denegación del recurso interpuesto es que para que la responsabilidad hipotecaria derivada de la ampliación recaiga exclusivamente sobre el resto de la finca matriz (con indemnidad para la porción segregada) sí que sería necesario proceder a la distribución de la hipoteca inicial entre ambas, pues de lo contrario las nuevas responsabilidades derivadas de la ampliación, al continuar siendo única la obligación garantizada y caso de una hipotética ejecución, también gravitarían sobre la porción segregada (que podría ser transmitida a un tercero) con los riesgos que de ello se derivan al poder concentrarse el gravamen de forma arbitraria e incluso desproporcionada sobre alguna de las fincas.

M^a Ángeles Zurilla Cariñana.