

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6402** *Resolución de 14 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gijón n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario y de ampliación y modificación de hipoteca de máximo.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V. M., abogado, en nombre y representación de la compañía «Pirelli Neumáticos, S.A.U.», contra la nota de calificación de la registradora de Propiedad de Gijón número 5, doña María Paz Pastora Pajín Collada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario y de ampliación y modificación de hipoteca de máximo.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada ante el notario de Barcelona, don Joan Carles Ollé Favaró, el día 30 de septiembre de 2010, número 2.114 de protocolo, se formalizó una escritura de préstamo hipotecario y de ampliación y modificación de hipoteca de máximo, a favor de la compañía «Pirelli Neumáticos, S.A.U.» en garantía de un reconocimiento de deuda por suministro de neumáticos y los que se suministren en el futuro que se instrumentaliza a través de una cuenta corriente de crédito.

**II**

Presentada en el Registro de la Propiedad de Gijón número 5, bajo el asiento 3013 del Diario 79, el día 5 de diciembre de 2014, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: De dicha escritura resulta que los esposos don A. G. G. y doña M. N. M. M., dueños de las fincas registrales: 7555 de la Sección Sexta, al folio 162 del Libro 292 de la Sección 6.ª, Tomo 2702; 7.320 de la Sección 6ª, al folio 211 del Libro 317, Tomo 2807; y 6809 de la Sección 6ª al folio 102 del Tomo 1962; los cónyuges don J. M. y doña M. L. M. V., dueños de la finca registral 2780 //radicante fuera de la demarcación de este Registro//, al folio 163 del Libro 609, Tomo 1434, y la sociedad deudora Direcciones González, S.L., modifican el plazo y amplían la responsabilidad hipotecaria de una cuenta de crédito garantizada con la hipoteca de máximo constituida en la escritura otorgada el veintinueve de enero de dos mil nueve ante el Notario de Barcelona don Joan Carles Ollé Favaró, número 230 de su protocolo, a favor de Pirelli Neumáticos, S.A., como consecuencia de un nuevo reconocimiento de deuda por importe de 112.841,86 euros, derivado de nuevos suministros de material que generaron vencimientos no pagados y que ahora son aplazamiento. En consecuencia: 1) Se modifica el plazo que se establece en quince años, hasta el 30 de septiembre de 2025, a cuyo final se cerrará la citada cuenta corriente de crédito. 2) Se amplía el límite de la cuenta corriente en la suma de 200.000 euros, siendo el saldo total garantizado de 550.000 euros de máximo por principal, más los intereses de demora al cinco por ciento hasta 30.000 euros y hasta un máximo de 20.000 euros para costas y gastos, conceptos que son distribuidos seguidamente entre las cuatro fincas hipotecadas. 3) Se establece un nuevo valor para subasta de las cuatro fincas hipotecadas, sin que se aporte el correspondiente certificado de tasación. 4) Examinado el historial de las fincas hipotecadas y radicantes en esta demarcación, resulta que al día de la fecha las mismas se encuentran gravadas con las anotaciones vigentes letras A, B y C a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, y D a favor del Estado, Hacienda Pública.

Fundamentos de Derecho: Primero: Por lo que respecta al incremento en la cifra de responsabilidad hipotecaria y a la ampliación del plazo de duración referido en los números 1) y 2) anteriores, puestos en relación con la situación expresada en el número 4), es preciso que para que el crédito hipotecario //por razón de la ampliación de la nueva responsabilidad y plazo// mantenga el mismo rango que la hipoteca inicial después de la inscripción de la novación del mismo, concurra, el consentimiento o asentimiento de los titulares de los embargos posteriores citados, es decir, la Tesorería General de la Seguridad Social y el Estado, Hacienda Pública, visto lo establecido en el apartado 3 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo //redacción dada por Ley 41/2007//, que dice lo siguiente: «Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento, o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango...». La exigencia anterior ha sido confirmada por diversas resoluciones de la DGRN, y entre ellas la de 22 de noviembre de 2012, de cuya doctrina resulta que cuando no sólo hay aumento de plazo sino también incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria, como ocurre en el presente caso, es evidente que el consentimiento de los titulares de derechos inscritos, con rango posterior, referido en dicho artículo 4.3, ha de ser interpretado en el sentido de que tal consentimiento es aplicable tanto a los titulares de derechos inscritos como de derechos anotados. Derivado de lo anterior, por tanto se necesitará la aceptación de esos titulares posteriores para mantener el mismo rango, de forma que la ausencia de tal consentimiento, aunque podría no excluir la posibilidad de inscribir, implicaría la pérdida del rango preferente de esa ampliación, por lo que la práctica de la inscripción en esos términos, exigiría el consentimiento expreso por parte de la entidad acreedora Pirelli Neumáticos, S.A.U.. Segundo. Por lo que se refiere al nuevo valor o tipo de subasta, se precisa la aportación del certificado de tasación vigente realizado por entidad homologada en los términos exigidos en el artículo 682.2.1.º que seguidamente se transcribe: El artículo 682.2, párrafo 1.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes: 1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 15 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario». En consecuencia, modificándose el valor de tasación en la escritura de novación, para poder comprobar que el nuevo valor de tasación no es inferior al 75% del valor señalado en la tasación realizada para el Mercado Hipotecario, de conformidad con lo establecido en la resolución de 18 de febrero de 2014, para los supuestos como el presente en que se ha modificado dicho valor en la escritura de ampliación y novación y de 24 de marzo de 2014, referida a un supuesto de constitución de hipoteca entre particulares, se tiene que acompañar el certificado de tasación previsto en dicho artículo. Para proceder, en su caso, a la inscripción parcial de la escritura con exclusión, tanto del rango preferente, en cuanto a las ampliaciones pactadas de plazo y responsabilidad hipotecaria respecto de los acreedores posteriores, como de la estipulación relativa a la nueva tasación, se precisará solicitud expresa por parte de la entidad acreedora Pirelli Neumáticos, S.A.U., por ser tales estipulaciones delimitadoras del contenido esencial del derecho real de hipoteca. Contra la precedente calificación (...) Gijón/Xixón, a 30 de diciembre de 2014.–El registrador (firma ilegible).–Fdo: María Paz Pastora Pajín Collada».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V. M., abogado, en nombre y representación de la compañía «Pirelli Neumáticos, S.A.U.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 12 de febrero de 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...)

Primero.—Que le ha sido notificada el pasado día 16 de Enero de 2015 la calificación negativa del Registro de la propiedad nº 5 de Gijón, de fecha 30 de Diciembre de 2014, denegando la inscripción en dicho registro, de la escritura de préstamo hipotecario y de modificación y de ampliación de hipoteca de máximo a favor de Pirelli Neumáticos SAU (en adelante Pirelli) de fecha 30 de Septiembre de 2010, otorgada ante el Il.º Notario de Barcelona D. J. Carles Ollé Favaró, protocolo 2114. Segundo.—Que entendiendo dicha calificación lesiva para los intereses de mi representada y no ajustada a derecho, dicho esto en estrictos términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes hechos y fundamentos

Primero.—Antecedentes. a) Los propietarios de las fincas hipotecadas números 7558,7390 y 6809 del registro de la propiedad de Gijón, detentan un negocio de taller de neumáticos, bajo la razón social de Direcciones González S.L., al que Pirelli suministra sus neumáticos, y que es uno de los mejores clientes de Pirelli de la zona de Asturias. Ambas partes suscribieron una hipoteca de reconocimiento de deuda y de máximo a favor de Pirelli en el año 2009, mediante la que Pirelli confería la financiación necesaria a los titulares registrales para que pudiesen pagar una deuda de la compañía Direcciones González SL frente a Pirelli, causada por suministros de neumáticos ya realizados, y asimismo también les permitía seguir comprando nuevos neumáticos a Pirelli, por lo que las nuevas compras se hallaban amparadas con una garantía real. Por ello en fecha 29 de Enero de 2009 se otorgó a favor de mi representada Pirelli una escritura de reconocimiento de crédito e hipoteca de máximo ante el notario de Barcelona D. Joan Carles Ollé Favaró, n.º 230 de su protocolo. Mediante dicha hipoteca los titulares de los inmuebles gravaban tres (3) fincas, número 7558, 7390 y 6809, respectivamente, radicadas todas ellas en el distrito del Registro de la Propiedad nº 5 de Gijón. Dicha escritura pública de hipoteca fue causante de la inscripción 9ª, 6ª y 7ª respectivamente, en el Registro de la propiedad n.º 5 de Gijón el 25 de marzo de 2009 (...). b) Ante las dificultades de los propietarios de las fincas hipotecadas, dueños a su vez de Direcciones González SL, para hacer frente al pago de una hipoteca constituida por ellos a favor de la Caja de Ahorros de Asturias de fecha 2 de diciembre de 2004 y que gravaba las fincas n.ºs 7558, 7390 y 6809 del Registro de la propiedad n.º 5 de Gijón, y que al ser anterior precedía en el rango a la hipoteca de Pirelli de 2009, así como también la hipoteca de la Caja de Ahorros de Asturias gravaba otra finca registral, la finca n.º 2708 del Registro de la propiedad nº 2 de Gijón, cuyos titulares eran los padres de uno de los dueños de Direcciones González SL, los titulares de las mencionadas fincas registrales solicitaron a Pirelli ayuda financiera para pagar la hipoteca de la entidad bancaria. Pirelli, a la vista de la precaria situación financiera de las citadas personas, titulares de las fincas registrales, y con la perspectiva de contribuir a ayudarles a salvar su patrimonio y su negocio, prestó la ayuda financiera solicitada por las citadas personas físicas, todo ello se articuló en las escrituras públicas que se firmaron por las partes en fecha 30 de septiembre de 2010, y así: i) Dichas personas físicas pudieron cancelar la hipoteca de Caja de Ahorros de Asturias del año 2004, y preservar su situación financiera. ii) Con dicha operación Pirelli, obtuvo además una nueva garantía hipotecaria, esta vez sobre la finca inscrita en el registro número 2 de Gijón con el n.º 2908, cuyos titulares registrales, como ya he indicado, eran los padres de uno de los dueños de Direcciones González SL. iii) Pirelli y los propietarios de las fincas hipotecadas llegaron a un acuerdo que permitía ampliar los plazos y modificar el límite de crédito, para financiar mejor el negocio de Direcciones González, S.L, y así ambas partes convinieron modificar y ampliar la escritura de préstamo hipotecario y de hipoteca de máximo suscrita el año 2009. Todo ello se articuló documentalmente en fecha 30 de Septiembre de 2010, mediante la firma de tres instrumentos públicos que, solo a través de una valoración conjunta permiten conocer que la reestructuración de la deuda de los titulares registrales que tuvo lugar en dicha fecha no perjudica a los titulares de los derechos anotados de las fincas registrales. Los tres citados instrumentos públicos son los siguientes: 1.—En fecha 30 de septiembre de 2010 se otorgó escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca por parte de la Caja de Ahorros de Asturias ante el notario de Barcelona D. J. Carles Ollé

Favaró, con número de protocolo 2112, por la que se cancelaba la hipoteca de fecha 2 de diciembre de 2004 que, por un importe de 210.000 Euros de principal gravaba las cuatro (4) fincas, número 7320, 7558, 6809 del Registro nº 5 de Gijón y n.º 2780 del registro 2 de Gijón, respectivamente. Dicha escritura pública fue objeto de inscripción el 9 de Diciembre de 2014 por el Registro de la propiedad de Gijón nº 5 (inscripción 9.ª, 7.ª y 9.ª, respectivamente) y en fecha 15 de noviembre de 2010 por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Gijón (inscripción 6.ª). 2.–También en fecha 30 de Septiembre de 2010, se otorgó escritura de reconocimiento de deuda e hipoteca a favor de Pirelli Neumáticos SAU por importe de 126.398,80 euros, ante el mismo Notario de Barcelona con número de protocolo 2113, por la que se gravaba la finca –Una– (1) número 2780, radicada en el distrito del Registro de la Propiedad n.º 2 de Gijón. Dicha escritura pública fue objeto de inscripción en fecha 22 de noviembre de 2010 por el Registro de la propiedad de Gijón n.º 2. 3.–Y a continuación el mismo 30 de septiembre de 2010 se otorgó a favor de mi representada una escritura de préstamo hipotecario y de modificación y de ampliación de hipoteca de máximo ante el notario de Barcelona D. J. Carles Ollé Favaró, n.º 2114 de su protocolo sobre cuatro fincas (4), las fincas 7558, 7390 y 6809 del Registro n.º 5 de Gijón y además la finca n.º 2780 del Registro n.º 2 de la propiedad de Gijón. En dicha se modifica el plazo hipotecario hasta el 30 de septiembre de 2025 y se amplía el límite por cuenta corriente. Dicha escritura pública fue objeto de inscripción en fecha 10 de Diciembre de 2010 por el Registro de la propiedad de Gijón n.º 2, siendo la denegación de su inscripción en el Registro n.º 5 por nota de defectos de 30 de diciembre de 2014, notificada el 16 de enero de 2015, la que provoca el presente recurso (...). En consecuencia, analizadas las tres operaciones, si bien es cierto que existe una ampliación del plazo de pago de la hipoteca, lo que no puede argumentarse que exista un incremento de la responsabilidad hipotecaria de las fincas registrales de forma que no hay perjuicio para los titulares de derechos anotados como en adelante se argumentará de forma más profusa. Segundo.–Objeto del recurso. En fecha 5 de diciembre de 2014, mi representada interesó la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario y de modificación y de ampliación de hipoteca de máximo otorgada ante notario de Barcelona D. J. Carles Ollé Favaró en fecha 30 de Septiembre de 2010 con el número 2114 de su protocolo, ante el Registro n.º 5 de Gijón. Recordemos que dicha escritura ya fue inscrita, por lo que respecta a la finca 2780 por el Registro n.º 2 de Gijón el 10.12.2010. El Registro de la propiedad n.º 5 de Gijón, dictó calificación negativa el 30 de Diciembre de 2014, notificada el 16 de Enero de 2015, fundamentando su decisión en que el apartado 3 del artículo 4 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo en la redacción dada por la Ley 41/2007, establece que para que la modificación de hipoteca, que incrementa la cifra de responsabilidad hipotecaria o aumenta el plazo, mantenga el mismo rango que la hipoteca inicial, se necesita la concurrencia de los titulares de los embargos posteriores, de forma que en ausencia de dicho consentimiento, aunque no se podría excluir la posibilidad de inscribir, ello implicaría la pérdida de rango preferente de esa ampliación y cita en su apoyo la resolución de la Dirección general del Registro y del Notariado de fecha 22 de Noviembre de 2012. (...) Mi representada basa la presente reclamación en que la calificación negativa emitida por el Registro de la propiedad nº 5 de Gijón no se acoge a las más modernas resoluciones de la Dirección General de Registros y del notariado sobre todo las resoluciones DGRN de fecha 10 de enero y 4 y 7 de febrero todas ellas del año 2013, en relación a la interpretación del apartado 3 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en la redacción dada por la Ley 41/2007, pues éstas establecen que los derechos anotados no gozan de la misma protección, a efectos del citado precepto legal, que los derechos inscritos. Así como que en caso de ampliación del plazo de pago y cuando no existe un incremento de la responsabilidad hipotecaria, debe conservarse el rango hipotecario de la hipoteca inicial, no siendo necesario el consentimiento de los titulares de derechos anotados para que la modificación hipotecaria conserve dicho rango. Tercero.–No debe alterarse el rango hipotecario con la modificación realizada, sino que la hipoteca debe mantener su rango. Mi representada basa este recurso en lo dispuesto por las Resoluciones de la Dirección general del Registro y del Notariado antes comentadas y en especial en la de fecha 10 de enero de 2013, BOE de

14 de febrero de 2013, que dice textualmente: «7) En consecuencia, la existencia de la anotación preventiva de embargo, posterior al préstamo concertado y anterior a la novación, no impone, por su mera existencia, que deba este Organismo consentir la modificación contractual y, por ende, que su falta de consentimiento conduzca a una alteración o pérdida del rango inicial del derecho real de hipoteca.». Así, entiendo que no se ajusta a derecho que la modificación hipotecaria, dado que con la operación de 30 de septiembre de 2010 solo se produjo una ampliación del plazo y no tuvo lugar ningún incremento de la responsabilidad hipotecaria, es más incluso ésta se redujo al cancelarse la hipoteca de Caja de Ahorros de Asturias del año 2004. Por ello, no puede producirse la pérdida del rango de la hipoteca inicial inscrita a favor de Pirelli. En consecuencia, no resulta en ningún modo necesario el consentimiento de los titulares de derechos anotados con posterioridad a la hipoteca que se modifica, en nuestro caso nos referimos a las anotaciones vigentes letras A, B y C a favor de la Tesorería de la Seguridad Social y anotación D a favor de la Hacienda pública, porque a los titulares de los citados derechos anotados no les afecta ni les perjudica la modificación hipotecaria realizada por mi representada. Señala la DGRN en la citada resolución de 10 de enero de 2013 que, los titulares de anotaciones de embargo posteriores, a diferencia de las segundas hipotecas, únicamente poseen garantías procesales ligadas a un procedimiento donde la finalidad esencial es la realización del valor del inmueble embargado, y siempre y cuando éstos no se vean perjudicados por la modificación hipotecaria, no será necesario recabar su consentimiento; y éste es precisamente nuestro supuesto. Recordemos que Pirelli y los propietarios de las fincas registrales realizaron en 3 escrituras públicas de fecha 30 de septiembre de 2010, y la actuación supuso una reestructuración financiera para que los propietarios de las fincas, que podían haber sucumbido a la ejecución hipotecaria de la Caja de Ahorros de Asturias, mantuviesen su titularidad, de ahí que la actuación de Pirelli supuso: (1) La supresión de una carga anterior –la hipoteca de la Caja de Ahorros de Asturias de 210.000 euros de principal, cancelada mediante la escritura protocolo n.º 2112 antes mencionada. (2) La ampliación del plazo de pago y la ampliación del límite de la cuenta corriente de la hipoteca de máximo para los nuevos suministros de neumáticos se garantizasen también por la finca n.º 2908 del registro n.º 2 de Gijón. 3) No se incrementó la responsabilidad hipotecaria sobre las fincas, pues se remarca el hecho de que además de cancelarse la hipoteca de la entidad bancaria de 210.000 euros de principal, se hipoteca además la finca 2780 del registro n.º 2 de Gijón. Nada de ello puede considerarse que perjudique a los titulares de las anotaciones de embargo referidas, sino que por el contrario, entiende esta parte que al otorgarse más posibilidad de financiación a los deudores, se consigue una reestructuración financiera que haga más viable el pago de sus deudas por parte de los deudores hipotecarios, y de ese modo no se perjudican los intereses de los titulares de derechos anotados. Cuarta.–No es de aplicación la aportación de Certificado de tasación de la modificación hipotecaria operada. La modificación hipotecaria tuvo lugar en fecha 30 de septiembre de 2010, y Pirelli solicitó en dicha fecha las correspondientes tasaciones de las fincas. Los importes de las tasaciones fueron debidamente aceptados por todas las partes, hipotecantes e hipotecario, según consta en la escritura pública. Incluso, en lo que respecta a la finca n.º 2780 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Gijón, está ya fue inscrita con la tasación expresada en la escritura de modificación hipotecaria, protocolo 2114, inscripción en fecha 10 de diciembre de 2010, por el Registro de la propiedad de Gijón n.º 2. Por otra parte, el artículo 682.2, párrafo 1, de la LEC en que basa el Registro de la propiedad n.º 5 su calificación denegatoria de la inscripción, se trata de una norma introducida recientemente en nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cuya disposición final cuarta establecía que la entrada en vigor de la Ley se produciría el día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», siendo publicada el 15 de mayo de 2013. Asimismo, las disposiciones transitorias de dicha Ley no afectan a la modificación hipotecaria realizada el 30 de septiembre de 2010. Por lo tanto, dicho precepto no es de aplicación, y mi representada no está por tanto obligada a presentar los certificados de tasación interesados

por el Registro de la Propiedad, debiendo procederse a la inscripción de la modificación hipotecaria en la forma legalmente establecida de la escritura de fecha 30 de septiembre de 2010, otorgada ante el Il.º Notario de Barcelona D. J. Carles Ollé Favaró, protocolo 2114. Por todo ello, Solicito: Que se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y se tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado contra la calificación denegatoria de la inscripción notificada el pasado día 16 de enero de 2015, dictada por Registro de la Propiedad n.º 5 de Gijón en fecha 30 de diciembre de 2014, en relación a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de la escritura de préstamo hipotecario y de modificación y de ampliación de hipoteca de máximo a favor de Pirelli Neumáticos SAU de fecha 30 de Septiembre de 2010, otorgada ante el Il.º Notario de Barcelona D. J. Carles Ollé Favaró, protocolo 2114, atendiendo a: a) Que debe conservarse el rango hipotecario de la hipoteca inicial y anterior a la modificación hipotecaria, dado que dicha hipoteca inicial no puede perder el rango ganado, independientemente de que se obtenga o no el consentimiento de los titulares de derechos anotados. b) Que no es necesario el previo consentimiento de los previos titulares de derechos anotados, dado que éstos no se ven perjudicados por dicha modificación, en tanto que la modificación hipotecaria obedece a una necesaria reestructuración financiera que no agrava la situación de los titulares de los derechos anotados, siendo la posición de éstos marcadamente diferenciable de los titulares de derechos inscritos. c) Que no es necesaria la aportación del certificado de tasación de los bienes hipotecados, dado que no resulta de aplicación a este supuesto lo dispuesto en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por cuanto la escritura de modificación hipotecaria se otorgó el 30.09.2010. Y en virtud de todo ello se ordene que se proceda a la inscripción de la escritura de fecha 30 de Septiembre de 2010, otorgada ante el Il.º Notario de Barcelona D. J. Carles Ollé Favaró, protocolo 2114, antes referida».

#### IV

La registradora emitió informe el día 27 de febrero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1909, 16 de mayo de 1945 y 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 24 de enero de 2011 y 15 de noviembre de 2013, en cuanto a la admisión del recurso subsanados los defectos observados en la nota de calificación; los artículos 1207, 1257, 1261, 1567, 1851 y 1924 del Código Civil; 13.2 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por el que se modifica la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; el apartado 3 del artículo 4 de dicha Ley de subrogación y modificación; los artículos 19 bis, 20, 40, 81, 82, 115, 116, 128, 144 y 322 de la Ley Hipotecaria; 241 del Reglamento Hipotecario; 613.1, 657, 666 y 668.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2005, 11 de diciembre de 2008, 24 de noviembre de 2009, 12 de mayo de 2011, 18 de septiembre y 22 de noviembre de 2012, 10 de enero y 4 y 7 de febrero de 2013 y 21 de abril de 2014, respecto a la novación de hipoteca por ampliación de plazo, y 7 de noviembre de 2012 y 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014, en cuanto a los requisitos de la inscripción parcial.

1. En el presente expediente, se presenta escritura de novación y ampliación de la responsabilidad hipotecaria de una hipoteca de máximo en garantía de cuenta corriente de crédito, por la que las partes convienen la ampliación del plazo de amortización del mismo, en la que también se amplía el límite de la cuenta de crédito garantizada que pasa de 300.000 euros a 500.000 euros, y la registradora no practica la inscripción por encontrarse anotadas, antes de presentarse la escritura calificada, tres anotaciones preventivas de embargo posteriores en rango a la hipoteca que es novada. La cuestión del presente

recurso, por tanto, consiste en determinar si la novación de la hipotecario de máximo –en garantía de cuenta corriente de crédito– por ampliación del plazo inicialmente convenido y con aumento del límite de la cuenta de crédito, afecta al rango de la inscripción de hipoteca novada o de su ampliación, existiendo cargas intermedias, en este caso embargos, y los titulares de las mismas no prestan su consentimiento a la referida doble ampliación del plazo y de la responsabilidad hipotecaria.

Por otra parte, en la citada escritura se establece un nuevo valor para subasta de las cuatro fincas hipotecadas, sin que se aporte el correspondiente certificado de tasación; lo que también es objeto de nota de suspensión, pero dado que este defecto es revocado por la registradora en su informe, no procede entrar en este expediente en su análisis.

Igualmente, se plantea la cuestión de si tratándose de defectos de tal importancia que afectan esencialmente al derecho real de hipoteca, como son el mantenimiento del rango o la posibilidad de utilizar el procedimiento de ejecución hipotecario por excelencia, debía de suspenderse cautelarmente la inscripción del documento hasta tanto se obtuviesen los consentimientos oportunos, bien de las entidades embargantes aceptado el carácter unitario de la hipoteca inscrita y su ampliación, o bien de la entidad acreedora aceptando un fraccionamiento de la hipoteca en principio no querido.

2. Como consideración previa debemos tener en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. resolución de 1 de agosto de 2014) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Esta doctrina, trasladada a este supuesto, supone que el presente expediente no puede dar como resultado una segunda calificación de la escritura de constitución de hipoteca sobre una finca y novación de la que ya gravaba tres fincas, sino ser exclusivamente un pronunciamiento acerca de si las concretas razones aducidas por la registradora para denegar la inscripción se ajustan o no a Derecho.

3. Antes de dar una respuesta al recurso presentado, es conveniente efectuar un repaso de cuál ha sido la doctrina de este Centro Directivo acerca del alcance del artículo 4, número 3, de la Ley 2/1994, tras la reforma introducida por la Ley 41/2007, cuya confusa redacción ha dado lugar a múltiples y diversas interpretaciones doctrinales.

En un principio la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 24 de noviembre de 2009 y 6 de mayo de 2010) consideró, para supuestos de ampliación del plazo de vencimiento de la obligación garantizada, incluso después de vencido el plazo inicialmente señalado, e incluso existiendo terceros titulares de anotaciones de embargo posteriores, como pacto perfectamente válidos tanto respecto de las partes contratantes como respecto de dichos terceros, por las siguientes razones: a) La ampliación del plazo de vencimiento de la obligación se trata de una alteración contractual que debe calificarse como novación modificativa, que no da lugar a la extinción de la obligación modificada y al nacimiento de una nueva obligación, ya que así resulta de la interpretación sistemática de los artículos 1156, 1203 y 1204 del Código Civil y según reiterada doctrina del Tribunal Supremo (cfr. las Sentencias de 8 de julio de 1909 y 16 de mayo de 1945), salvo voluntad terminante de las partes en sentido contrario o que la obligación resultante de la modificación sea de todo punto incompatible con la antigua modificada; b) Con la ampliación del plazo de vencimiento de la obligación existente, lo que se pretende normalmente es facilitar el cumplimiento de la obligación inicial, lo que evitará la purga de las anotaciones de embargos posteriormente anotados, lo que les favorecerá a sus titulares al impedir o retrasar su purga hipotecaria por la ejecución de la hipoteca anterior; c) Fuera de los casos en que es el propio derecho real de hipoteca el que está sujeto a plazo –por disposición legal o por voluntad de las partes–, sino, por ejemplo ante un préstamo hipotecario en que el plazo afecta a la obligación garantizada, el vencimiento de dicho plazo no determina la extinción de la obligación (y accesoriamente de la hipoteca), sino únicamente el nacimiento del derecho del acreedor a exigir su pago durante el plazo de veinte años de prescripción de la acción hipotecaria que fijan los artículos 1964 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 19 de julio de

2012); d) La propia Ley Hipotecaria –cfr. artículo 144– admite la posibilidad de modificaciones de la obligación garantizada con hipoteca (entre ellas, la espera), si bien dispone que no surtirán efecto contra tercero, si no se hacen constar en el Registro por medio del asiento correspondiente, aunque esta dicción debe entenderse modificada por la reforma llevada a cabo por las leyes 2/1994 y 41/2007, y e) La ampliación del plazo del préstamo se contempla como un supuesto de novación modificativa el reformado artículo 4.2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En estas Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado no se llega a pronunciar sobre el alcance que haya de tener la interpretación de la norma del apartado 3 de dicho precepto legal relativa al rango de la hipoteca inscrita y los concretos supuestos que comprende, pero parece dar a entender que la mera alteración del plazo no afecta a los derechos inscritos o anotados posteriores, si bien sólo se pronuncia expresamente respecto a los anotados porque los mismos constituirían el supuesto de hecho concreto de las mismas.

4. Posteriormente, a partir de la Resolución de 22 de noviembre de 2012, ratificada por otras de 10 de enero y 4 y 7 de febrero de 2013 y de 21 de abril de 2014, este Centro Directivo llegó a las siguientes conclusiones relacionadas con esta materia:

a) En primer lugar, con carácter general, se ha considerado que la pérdida de rango de que habla el citado artículo 4.3, no obstante la expresión literal «la alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita» (y lo inscrito sólo puede ser lo ya existente), es más coherente interpretarla atendiendo a la finalidad y al contexto total del precepto, concretamente a la expresión posterior de «por ese incremento o ampliación», y entender, en consecuencia, que la alteración o pérdida del rango y el mantenimiento, en su caso, del rango, lo son sólo en relación con los supuestos posteriores de «incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria» y de «ampliación del plazo del préstamo» de la hipoteca inscrita. No es posible entender que se trate de una alteración del rango de la misma hipoteca ya inscrita, ya que supondría una sanción excesiva para un derecho real ya adquirido e inscrito, que por el mero hecho de realizarse unas novaciones modificativas se pierda un rango ya adquirido.

b) Paralelamente a esa conclusión e intentando ser congruente con ella, esta Dirección General ha sostenido hasta ahora que el fraccionamiento o división de la hipoteca en dos hipotecas independientes, cada una con su propio rango, que genera la anterior interpretación, se produce no sólo en los casos de «incremento de la responsabilidad hipotecaria» (por la cantidad en que se amplíe la responsabilidad), como era la interpretación tradicional, sino también en los casos de «ampliación del plazo» (por el plazo en que se amplíe la duración de la hipoteca), aunque simultáneamente no se pacte un aumento de la responsabilidad hipotecaria, porque a esos dos conceptos se refiere la citada expresión «por este incremento o ampliación». Sin embargo, en cuanto a los efectos de esta dicotomía de la hipoteca, en concreto respecto a la cuestión de qué titulares de derechos inscritos posteriores han de aceptar la novación para que no se altere el rango de la hipoteca novada, se distinguía entre el caso de aumento de responsabilidad hipotecaria y el de novación por ampliación de plazo. Así, en el primer caso de incremento de la responsabilidad hipotecaria, los titulares posteriores que han de consentir serán tanto los de derechos «inscritos» como los de derechos «anotados» (éstos se consideran comprendidos dentro del concepto de cargas posteriores del inciso final del artículo que se integra con la expresión derechos inscritos en su sentido genérico), pues ambos resultan perjudicados ya que en caso de ejecución quedará un menor remanente en favor de los mismos. Por el contrario, en los supuestos de ampliación de plazo hay que distinguir entre unos y otros derechos: los «inscritos» son derechos reales de constitución voluntaria que se inscriben sobre la base de la situación registral existente en el momento de su inscripción, por lo que la alteración (ampliación de plazo) de una hipoteca previamente inscrita les supone un perjuicio (se retrasa en el tiempo la posibilidad de que ese derecho real posterior mejore de rango por cancelación de la hipoteca previa) y, por tanto, habrán de consentir la novación. Sin embargo, las anotaciones de embargo y otros derechos anotados son de constitución forzosa,

garantías provisionales de carácter procedimental o procesal, que desaparecerán en caso de que se ejecute la hipoteca previa, por lo que la posibilidad de que esta ejecución se posponga les beneficia (se ratifica en este extremo el anterior criterio expuesto en el fundamento de Derecho tercero), lo que motiva que no sea necesario su consentimiento para que la hipoteca, con el nuevo plazo, mantenga su rango. Como argumento para defender este doble supuesto concreto se ha señalado que el artículo 4.3 de la Ley 2/1994 al aludir en forma disyuntiva a la «ampliación de plazo», impide que el supuesto pueda ser el de una ampliación de plazo unida al incremento de cifra de responsabilidad, pues sería un supuesto redundante, por lo que, en definitiva, no se explicaría por qué el legislador da un tratamiento específico a efectos de rango, a la ampliación de plazo.

c) En cuanto a las características o alcance de ese fraccionamiento o división de la hipoteca originaría en dos hipotecas, una la de la constitución propiamente dicha que conserva el rango y otra la de ampliación, que viene a equipararse a una segunda hipoteca, situación que se produce en caso de existir terceros titulares de derechos inscritos o anotados con rango posterior que no consientan la novación; tratándose del supuesto de «incremento de la responsabilidad hipotecaria», se ha expresado en numerosas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 12 de mayo de 2011 y 24 de febrero y 2 de abril de 2014) que la segunda hipoteca garantizará la cantidad en que se incremente la responsabilidad hipotecaria, lo que no presenta dificultad atendiendo a la naturaleza y estructura de la hipoteca. Se da la circunstancia que todas esas resoluciones se han referido a supuestos en los que las partes contratantes han llevado a cabo ampliaciones de capital y han convenido la ampliación de la responsabilidad hipotecaria por toda la cifra de dicha ampliación, pero ello no prejuzga que sean posibles otras alternativas a las que luego se aludirá.

Pero, por lo que respecta al supuesto de simple «ampliación del plazo» y división de la hipoteca, en caso de existir terceros titulares de derechos inscritos con rango posterior que no consientan la novación, las resoluciones que se han referido a esta cuestión sólo indican que la segunda hipoteca lo será «por el plazo en que se amplíe la duración de la obligación», lo que no se entiende si nos atenemos a la naturaleza y estructura de la hipoteca, sin que se explique en modo alguno por esas resoluciones en qué consiste esa segunda hipoteca.

5. Estas conclusiones no resultan totalmente satisfactorias desde una triple perspectiva: primero, porque no se aborda el tema clave de la reforma llevada a cabo por la Ley 41/2007, que era si el reformado artículo 4.3 de la Ley 2/1994 permitía la denominada «recarga» de la hipoteca, como sostenía un sector doctrinal mayoritario. En segundo lugar, porque no se determina en qué consiste esa segunda hipoteca «por el plazo en que se amplíe la duración de la obligación». Por último, porque se utiliza como argumentos consecuencias y no premisas, o dicho de otra manera, la ampliación del plazo de la obligación garantizada con una hipoteca perjudicará a los titulares de derecho inscritos posteriores y mermará sus expectativas de mejora de rango por la cancelación de la hipoteca previa, en la medida que la norma no determinara el mantenimiento del rango para tal supuesto, pero no cuando sí determinara ese mantenimiento del rango porque, en tal caso, el acreedor posterior al inscribir ya sería conocedor de ese efecto jurídico y, por tanto, de cuáles son sus reales expectativas.

En consecuencia, se entiende que la correcta comprensión del artículo 4.3 no puede fundamentarse en una aparente interpretación literal del precepto dada su difícil redacción, que no contribuye a aclarar suficientemente la exposición de motivos de la Ley 41/2007 que lo reforma, por lo que hay que acudir, como se ha hecho respecto a los efectos concretos de la pérdida del rango, a una interpretación fundamentalmente finalista y sistemática. Lo único que queda claro de la lectura del artículo es la existencia de dos supuestos diferenciados ya que en tal sentido se pronuncian los incisos segundo, tercero y cuarto del mismo que utilizan las expresiones: «en estos casos», «en ambos supuestos» y «en ningún caso».

Respecto a la interpretación finalista, de la Exposición de Motivos de la Ley 41/2007 resulta que la voluntad del legislador fue flexibilizar el derecho real de hipoteca ya que «la

novación de los préstamos hipotecarios en beneficio del deudor se ve dificultada por la interpretación restrictiva que del concepto de novación modificativa hacía la Ley 2/1994» por lo que se afirma en dicha Exposición de Motivos que «lo que ahora se adopta es una interpretación más amplia de cuándo existe novación modificativa, de manera que se considera que existe mera modificación y no extinción de la relación jurídica y constitución de una nueva en los siguientes supuestos: ampliación o reducción de capital, la prestación o modificación de las garantías personales, alteración de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; alteración del plazo, del método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo». Congruentemente con esa intención de ampliar los supuestos de novación meramente modificativa, los párrafos 2º y 3º del artículo 4 de la Ley establecen, en primer lugar, en una correcta interpretación literal que no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita ni la ampliación o reducción de capital, ni la alteración del plazo ni ninguna de las otras modificaciones previstas en el apartado 2.º; es decir, que por sí sola la ampliación del capital no genera un incremento de la responsabilidad hipotecaria pues entonces carecería de razón de ser su inclusión en el apartado 2.º, ni tampoco por sí sola la ampliación del plazo puede generar una pérdida de rango de la hipoteca por implicar una ampliación del plazo por esa misma razón. La expresión «en ningún caso... excepto cuando...» sólo puede interpretarse en el sentido de que la ampliación del capital o del plazo necesitan la concurrencia de otra circunstancia para generar ese efecto, debiendo la labor de interpretación centrarse en determinar cuál es ese factor en cada uno de los casos.

A este respecto, ninguna duda cabe a este Centro Directivo que la respuesta a esa pregunta debe buscarse en la disposición transitoria única de la propia Ley 41/2007 que al establecer que «la ampliación de capital, sin alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita, en los términos previstos en el artículo 13, apartado 2, de la presente Ley (...) sólo será aplicable a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la presente Ley», configura, a partir de su entrada en vigor, un nuevo modelo de hipoteca que se distingue del precedente. Por tanto, parece obligado reconocer que ese nuevo modelo es el que se debe desprender de la voluntad de los redactores de la norma de introducir la «recarga» de la hipoteca, como medio de flexibilización de la accesoriedad de la misma a fin de convertirla en un instrumento financiero más útil para el deudor.

En todo caso, esta disposición transitoria única apunta a que el factor determinante para la correcta interpretación del artículo de referencia es la concurrencia del pacto de ampliación de capital de tal manera que el artículo 4.3 puede leerse (sin perjuicio de poder integrar algún supuesto más, como por ejemplo, la modificación de las condiciones del tipo de interés con fijación de un tope a efectos hipotecarios superior) del siguiente modo: la ampliación del capital no supondrá, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando implique un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o exista una ampliación del plazo del préstamo por este incremento de la responsabilidad hipotecaria o ampliación del capital. Con esta interpretación se reconoce la posibilidad de la recarga de la hipoteca, entendida como la facultad de compensar las cantidades amortizadas del principal con los nuevos importes concedidos, siempre que la suma de éstos con el capital pendiente de amortización del préstamo primitivo no supere la cifra de capital inicialmente concedido, aunque existan acreedores intermedios, y con el mantenimiento del rango de la hipoteca que seguirá siendo única.

Además, esta interpretación también permite dar coherencia al contenido de la segunda hipoteca en los dos supuestos en que va a operar la división de la garantía: El primero, que tendrá lugar cuando la ampliación del capital exceda de la recarga posible en los términos antes indicados, en cuyo caso la responsabilidad hipotecaria de la segunda hipoteca vendrá determinada por la cifra en que se traduzca dicho exceso, más las correspondientes cifras para los conceptos accesorios y complementarios (intereses, costas, etc.). Y el segundo supuesto, cuando la ampliación del capital vaya acompañada, precedida o seguida, de una ampliación del plazo de la obligación garantizada, en cuyo caso la responsabilidad hipotecaria de la segunda hipoteca vendrá determinada por la total cifra del nuevo capital concedido, es decir, por la cifra íntegra de la ampliación o aumento

del capital sin que opere la recarga en cantidad alguna, más las correspondientes cifras para los conceptos accesorios y complementarios.

No se desconoce que en la práctica financiera lo habitual es que las escrituras de ampliación del capital comprendan la simultánea ampliación del plazo de la obligación, lo que limita en buena medida la eficacia de la reforma legal, pero, a este respecto no debe olvidarse que la admisión de la recarga de la hipoteca supone una excepción a la aplicación de los principios de prioridad registral y accesoriedad de la hipoteca que afecta a los terceros titulares de derechos inscritos o anotados, por lo que la interpretación de la norma debe hacerse en sus propios términos, los cuales impiden prescindir del concepto de «ampliación del plazo» como condicionante de la pérdida de rango, pero no circunscribirlo a los márgenes que resulten de una interpretación integradora y sistemática. En definitiva el plazo se configura, además de su función de amortización, como el período de tiempo dentro del cual es susceptible de admitirse la recarga de la hipoteca. Ahora bien, debe entenderse, pues si no sería sencillo vulnerar la norma, que la ampliación del capital sin exceder de la posible recarga, es decir, sin pérdida de rango por no suponer aumento de responsabilidad hipotecaria, excluye, existiendo terceros, la posibilidad de la ampliación del plazo de la obligación. Y, del mismo modo, la ampliación del plazo, que como se analiza en el fundamento de Derecho sexto tampoco implica la pérdida de rango, excluye, en presencia de terceros, la posibilidad de utilización de la recarga en una posterior ampliación de capital.

Por último, refuerza esta conclusión la prohibición contenida en el último inciso del artículo 4.3 de la Ley 2/1994, al disponer que «en ningún caso será posible hacerlo (mantener el rango) cuando conste registralmente petición de información sobre la cantidad pendiente (de la deuda garantizada) en la ejecución de cargas posteriores», ya que pone de manifiesto la vinculación de ambos supuestos –en ninguno caso dice el párrafo– de pérdida del rango de la hipoteca con la existencia de una ampliación de capital.

Respecto de las implicaciones de la recarga en el ámbito concursal (cfr. artículos 71 y 73 de la Ley Concursal) exceden de la materia de este recurso, pero en todo caso son menores que las que genera la hipoteca global o flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, por lo que no pueden considerarse un problema para su admisibilidad.

6. Por lo que respecta a los efectos sobre el rango de la hipoteca inscrita de la simple convención de ampliación del plazo de vencimiento de la obligación garantizada, de las conclusiones del fundamento de derecho anterior resulta que, tanto si existen terceros titulares de derechos anotados posteriormente, como se ha afirmado siempre por esta Dirección General, como si esos terceros lo son de derechos inscritos, ese pacto es perfectamente válido e inscribible sin pérdida de rango de la hipoteca inscrita, aun en ausencia del consentimiento de los titulares de esos derechos inscritos o anotados con posterioridad. En este ámbito, en apoyo de los argumentos interpretativos recogidos sobre todo en los fundamentos de Derecho tercero y quinto, es conveniente acudir también a la interpretación teleológica y sistemática de las normas, las cuales vienen a ratificar el criterio antes expuesto.

Así, es difícil entender que si el supuesto de mera ampliación del capital, que sí incrementa el riesgo de incumplimiento y, en consecuencia, de ejecución de la hipoteca preferente, parece claro, según se ha expuesto anteriormente, que no determina la necesidad de contar con el consentimiento de los acreedores posteriores, salvo cuando vaya acompañada de un aumento de la responsabilidad hipotecaria, tanto más parece que no es necesario exigirlo cuando sólo se aumenta el plazo de pago que, como regla general, lejos de perjudicar a los titulares de derechos inscritos posteriores a la hipoteca modificada, realmente les favorece en la medida que hace más improbable que se ejecute la hipoteca ante su impago y se purguen sus inscripciones.

Es de señalar, por otra parte, que la propia reforma llevada a cabo por la Ley 41/2007 añadió un nuevo párrafo al artículo 2 de la Ley 2/1994 que regula el procedimiento de subrogación en los préstamos hipotecarios, nueva norma que impone a la entidad de crédito que pretenda subrogarse activamente en un préstamo o crédito hipotecario de otra entidad del mismo tipo, la obligación de subrogarse no sólo en ese concreto préstamo o crédito sino en todos los demás de carácter hipotecario de los que la misma entidad fuere titular sobre la misma finca gravada. Esta reforma es un claro indicio de la convicción del

legislador acerca de que esta subrogación, en que sólo se permite modificar «las condiciones del tipo de interés, la alteración del plazo del préstamo, o ambas» (artículo 4.1 de la Ley 2/1994), tiene lugar sin pérdida de rango de la hipoteca objeto de la misma, ya que, en caso contrario, esta obligación sería superflua porque se impone fundamentalmente por razones de rango hipotecario, para evitar que las cargas posteriores de la entidad subrogada sean objeto de purga por la ejecución de la hipoteca anterior en que se haya subrogado otra entidad.

Por último, esta convicción del legislador viene avalada también por la normativa posterior, especialmente por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, que reconociendo en su artículo 5.5 que las novaciones forzosas que regula «tendrán los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios», luego en el número 1 del Código de Buenas Prácticas impone forzosamente como una de las medidas de reestructuración de la deuda de los prestatarios comprendidos dentro del ámbito de su aplicación por encontrarse en riesgo de exclusión social: «la ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo», lo que no se aviene bien con que esa ampliación forzosa del plazo pueda provocar, por sí sola, la pérdida de rango de la hipoteca que garantiza esa operación. Máxime si se tiene en cuenta que en el propio número 1 del Código de Buenas Prácticas sólo se señala como voluntaria la reunificación de las deudas (ampliación de capital) que sí es susceptible –según la cuantía– de provocar la pérdida del rango, y en el número 3 del Código de Buenas Prácticas, al imponer la dación en pago para el caso de que la reestructuración de la deuda no sea viable, excluye esta medida «en los casos en que la vivienda esté gravada con cargas posteriores», lo que pone de manifiesto la intención del legislador de no perjudicar en términos de rango a los acreedores directamente afectados y, en consecuencia, si no les protege a esos efectos en los casos de ampliación del plazo o alteración de las condiciones de los intereses, es porque no estima que lo necesiten.

7. Ciñéndonos, finalmente, al concreto supuesto que es objeto del recurso, y aplicando las conclusiones expuestas, que en este caso coinciden con las de todas las resoluciones citadas, al tratarse de un supuesto de ampliación del plazo de vencimiento de la obligación, con simultánea ampliación de capital –límite del crédito– e incremento de las responsabilidad hipotecaria y concurriendo la existencia de anotaciones de embargo posteriores, se hace necesario el consentimiento de los titulares de dichos derechos anotados con rango posterior; de forma que la ausencia de tal consentimiento implicará la pérdida del rango preferente de esa ampliación, e impedirá también la práctica de la inscripción de la ampliación de hipoteca aunque lo sea con el rango que le corresponda conforme a la fecha de su inscripción actual, si no media el consentimiento expreso por parte de la entidad acreedora para su inscripción en tales condiciones, por afectar tales estipulaciones al contenido esencial del derecho real de hipoteca (rango, plazo y responsabilidad hipotecaria).

La circunstancia de referirse el supuesto de hecho objeto del recurso a una hipoteca de máximo en garantía del saldo de una cuenta de crédito no altera la solución anterior, ya que, por un lado, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo de ser aplicables las normas de la Ley 2/1994, tanto las relativas a la subrogación como a la modificación, a los préstamos y a los créditos hipotecarios, y, por otro, porque precisamente el plazo de la cuenta corriente de crédito cumple una función similar que la que tiene el plazo respecto de la recarga: determinar el plazo de amortización final y, a su vez, el tiempo en que las distintas disposiciones de capital, en los términos pactados, son posibles. Así, paralelamente a lo expuesto hasta ahora, no tiene la misma transcendencia respecto de terceros inscritos o anotados la ampliación del plazo de una cuenta corriente de crédito en que simultáneamente se suprime la posibilidad de nuevas disposiciones, porque sólo tiene como finalidad facilitar el pago de una deuda anterior, se asimilaría a la simple ampliación del plazo del préstamo y no exigiría el consentimiento de dichos terceros para el mantenimiento del rango de la hipoteca; y la misma ampliación del plazo de la cuenta

corriente de crédito que vaya acompañada de la posibilidad de disponer otra vez hasta la cifra total del crédito convenido y garantizado, que se asimilaría a la simultánea ampliación de capital, aunque la responsabilidad hipotecaria máxima no se alterara, y sí exigiría dicho consentimiento de los terceros. Cuanto más será necesario este consentimiento en el supuesto que tratamos, en que junto a la ampliación del plazo de la cuenta de crédito y la posibilidad de nuevas disposiciones (identificadas como suministros), se amplía la cuantía total a que pueden ascender las mismas y tiene lugar el consiguiente aumento de la responsabilidad hipotecaria.

En relación a las alegaciones del recurrente de que no es necesario el previo consentimiento de los titulares anotados, dado que no se ven perjudicados por dicha modificación, ya que la misma obedece a una necesaria reestructuración financiera que no agrava la situación de los titulares anotados, siendo la posición de éstos marcadamente diferenciable de los titulares de los derechos inscritos, y que la registradora no ha tenido en cuenta en su calificación las doctrina de las Resoluciones de este Centro Directivo en esa materia como las de 10 de enero y 4 y 7 de febrero de 2013 que interpretan que a los efectos de lo previsto en el apartado 3 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su nueva redacción los derechos anotados no gozan de la misma protección, a efectos del precepto citado, que los derechos inscritos, sino que se ha acogido a los argumentos de la más antigua de 22 de noviembre de 2012; al respecto, se ha de señalar lo siguiente: a) en cuanto a la manifestación de que la operación efectuada obedece a una necesaria reestructuración financiera de la entidad deudora que no agrava la situación de los titulares anotados, el origen o causa de la ampliación del crédito, se estima irrelevante a los efectos de determinar el rango hipotecario; aparte que el incremento de la responsabilidad hipotecaria debe valorarse con referencia a cada finca hipotecada y no de manera global, y b) Respecto a que la registradora no ha tenido en cuenta las resoluciones que se citan en el recurso, cabe recordar con relación al supuesto concreto de referencia, que todas las resoluciones coinciden en la necesidad del consentimiento de los titulares de los derechos anotados en los casos de aumento de la responsabilidad hipotecaria, y que el supuesto de las resoluciones citadas por el recurrente de 10 de enero y 4 y 7 de febrero de 2013 es distinto al referirse única y exclusivamente al supuesto de novación por ampliación del plazo sin concurrencia simultánea de incremento de responsabilidad hipotecaria ni la ampliación del capital.

Por último, acerca de la posibilidad de practicar la registradora una inscripción parcial, en el sentido de inscribir de oficio la ampliación de hipoteca, que se ha solicitada se inscriba con carácter unitario con la hipoteca inscrita, como una segunda hipoteca independiente, modificando, a su vez, la primera en cuanto a sus condiciones financieras; no se considera posible si no es expresamente solicitada tal operación por el interesado, ya que la rogación acerca de la inscripción en este caso es única (cfr. Resolución de 7 de noviembre de 2012), y a que el incumplimiento de un requisito legal necesario para que la inscripción se pueda practicar en los términos solicitados por el presentante, cuando el mismo constituye un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca o de su operatividad, como es en este caso el rango, hace precisa una solicitud expresa de inscripción en los distintos términos que sea posible (cfr. artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de febrero y 12 de septiembre de 2014).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 14 de mayo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.