

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13244** *Resolución de 18 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, a inscribir una escritura de novación modificativa de crédito hipotecario.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia, don Fernando Olaizola Martínez, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de novación modificativa de crédito hipotecario.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Fernando Olaizola Martínez, el día 22 de marzo de 2012, determinada entidad de crédito y don Filiberto y don Julio Alfonso R. M. acordaron, «... con efectos al día once de marzo de dos mil doce modificar el crédito referenciado, en los siguientes términos: Primera.—Se modifica el vencimiento final del crédito, que queda fijado en el día once de Marzo de dos mil trece (11/03/2013).—(...) Cuarta.—En todo lo no modificado por estas cláusulas, serán de aplicación a éste crédito lo pactado en las escrituras de crédito hipotecario referenciado en el Expositivo I y posteriores novaciones del mismo».

Dicho crédito hipotecario se había formalizado mediante escritura otorgada el 12 de marzo de 2010, en la que se pactó que «el crédito se concede por plazo improrrogable de 12 meses a contar desde la fecha del otorgamiento de la presente escritura». Posteriormente fue objeto de novación modificativa mediante escritura otorgada el 11 de marzo de 2011 en cuyo apartado primero del otorgamiento se pactó lo siguiente: «Las partes amplían el plazo de duración del crédito, a cuyo efecto modifican la cláusula financiera tercera de la mencionada escritura, de forma que el crédito se prorroga por plazo de 12 meses a contar desde el doce de marzo de dos mil once, por lo que vencimiento del mismo queda fijado en el día 12 de marzo de 2012»; y en el apartado tercero del mismo otorgamiento se pactó que «en todo lo demás no modificado la referida escritura de crédito continuará válida y vigente».

##### II

La escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3 el mismo día de su autorización. El 4 de mayo de 2012 se presentó en soporte papel, fue retirada el 14 de mayo, devuelta por el presentante el día 15 del mismo mes; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente: «Hechos: En la precedente escritura se modifica, entre otros puntos, el vencimiento final del crédito en cuenta corriente objeto de la inscripción 8.<sup>a</sup>, formalizado por escritura mediante autorizada por don Antonio Donderis Serón, Notario de Silla, el día 12 de marzo de 2010, bajo el número 223 de Protocolo, modificada otra escritura autorizada por don Antonio Donderis Serón, Notario de Silla, el día 11 de marzo de 2011, bajo el número 196 de Protocolo, que motivó la inscripción 11.<sup>a</sup>, que queda fijado en el día once de marzo de dos mil trece según se establece en la cláusula primera de la precedente escritura que se califica. No se establece si el plazo de duración es o no prorrogable; y, caso de serlo, la prórroga posible. Fundamentos de derecho: Al no establecerse en el documento si el nuevo plazo de duración es o no prorrogable y, caso de serlo, la prórroga posible, no se

cumple el requisito establecido en el artículo 153, 1.º de la Ley Hipotecaria, según el cual «podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responde la finca y el plazo de duración, haciendo constar si éste es o no prorrogable; y, caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta», infringiéndose además el Principio Registral de Seguridad Jurídica, ya que como dice la Resolución de 13/02/2007 «todo aquel que consultase los pronunciamientos tabulares no podría conocer por los datos registrales cual es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito...». Y ello, además, de conformidad con: El Principio de Especialidad o Determinación, según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación; y Resolución de 19/02/2007: «2. En un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídica real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos (“expresión circunstanciada”, dice el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutoria, si las hubiere, del derecho que se inscriba, sin más concesión a la reproducción de su contenido que la necesidad de copiar literalmente las citadas condiciones), es evidente que la claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos “en la forma determinada por el asiento respectivo”, (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). El cuidar que esa claridad se logre, para lo que se impone la debida separación de los pactos y convenios de las partes que intervienen en el otorgamiento de una escritura pública en relación con cada uno de los derechos creados, modificados, transmitidos o extinguidos, es tarea que el artículo 176 del Reglamento Notarial impone al Notario autorizante, necesidad de cuidar dicha claridad que, igualmente, debe reputarse de los documentos judiciales de acuerdo con el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien el apreciar si se ha conseguido, a los exclusivos efectos registrales de proceder o no a su inscripción compete a la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) que ha de comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción bajo pena de nulidad (artículo: 98 del mismo Reglamento).» –El Principio de Legitimación Registral recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria según el cual “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”. Y de conformidad con la Resolución de 23/07/2005. Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defecto de carácter subsanable. Contra la expresada calificación (...) Valencia, a treinta y uno de mayo de dos mil doce El Registrador (firma ilegible) Fdo. Ana María del Castillo González».

## III

La calificación fue notificada telemáticamente al notario autorizante de la escritura el 4 de junio de 2012. El 26 de junio de 2012, dicho notario interpuso recurso contra la calificación de la registradora en el que alegó lo siguiente: «Hechos: A) Documento calificado.–Escritura de novación de crédito con garantía hipotecaria autorizada por el recurrente el día veintidós de marzo de dos mil doce bajo el número 408 de protocolo. Por dicha escritura se procede a novar la operación de crédito con garantía hipotecaria formalizada mediante escritura autorizada por el notario de Silla don Antonio Donderis Serón el día 12 de marzo de 2010 bajo el número 223 de protocolo, entre otros extremos

en cuanto a la fecha de vencimiento final del crédito. En la cláusula Tercera de dicha escritura autorizada por el señor Serón el día 12 de marzo de 2010 se señala que “el crédito se concede por un plazo improrrogable de doce meses a contar desde la fecha del otorgamiento de la presente escritura”, y con tal carácter improrrogable plazo consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Mediante otra escritura autorizada por el mismo notario señor Donderis Serón el día 11 de marzo de 2011 bajo el número 196 de protocolo se procedió a formalizar una primera novación del término de vencimiento del crédito por un plazo de doce meses, sin referencia específica alguna a su carácter prorrogable o improrrogable, si bien estipulando en su otorgamiento tercero que “en todo lo demás no modificado la referida escritura de crédito continuará válida y vigente”. Dicha escritura de novación consta asimismo debidamente inscrita. En la cláusula Cuarta de la escritura por mí autorizada objeto de calificación se establece que “en todo lo no modificado por estas cláusulas será de aplicación a éste crédito lo pactado en las escrituras de crédito hipotecario referenciado en el Expositivo I y posteriores novaciones del mismo”, esto es, las dos referidas escrituras autorizadas por el señor Donderis Serón. B) Presentación.– (...) C) Nota de calificación.–Por nota de fecha 31 de mayo de 2012, comunicada telemáticamente al notario autorizante el día cuatro de junio de 2012, la registradora resolvió no practicar la inscripción solicitada por “no establecerse en el documento si el nuevo plazo de duración es o no prorrogable”, conforme al artículo 153.1 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña al presente escrito testimonio por mí librado del instrumento calificado y de la nota de calificación. Fundamentos de Derecho Pese a lo que sostiene la registradora, en la escritura calificada sí que se establece que el nuevo plazo de duración es improrrogable; y se hace por la remisión de su cláusula tercera a lo estipulado en la escritura inicial de formalización del crédito. No se acaba de entender la razón por la que la registradora exige que de manera sacramental se repita en la escritura calificada que el nuevo término de vencimiento del crédito pactado sigue siendo improrrogable, cuando ya se dice así en la escritura inicial y a la misma se remiten los otorgantes con ocasión de las sucesivas novaciones en todo lo no modificado. Hay que distinguir la novación del término de su prórroga, si es que a tal confusión obedece la calificación que por la presente se recurre. Las partes de mutuo acuerdo novan, y lo hacen por segunda vez, uno de los elementos del contrato de crédito, su término de vencimiento, con igual carácter improrrogable que el inicialmente pactado. Estas novaciones se distinguen de la prórroga precisamente porque al no constar previamente pactada e inscrita la posibilidad de ampliar o extender el término de vigencia de la operación, el nuevo término de vencimiento pactado no será oponible a terceros. Debe señalarse que la decisión de la registradora de denegar la inscripción solicitada constituye una restricción del derecho a la inscripción de los otorgantes del título, derecho que, en cuanto tal, es decir, en su sentido más propio, solo cabe restringir u obstaculizar de manera reglada, esto es, motivadamente y con base estricta en un precepto que lo justifique. Circunstancias ambas que no concurren en la calificación que motiva el presente recurso. El notario recurrente, desde su condición de funcionario público integrante del sistema de seguridad jurídica preventiva configurado por nuestro ordenamiento, no puede sino lamentar calificaciones como la presente que, lejos de conjurar peligro alguno para la estabilidad y seguridad del tráfico jurídico, o, en general, de obedecer a la salvaguarda de algún interés atendible, no suponen sino injustificados trastornos y perjuicios para los otorgantes de los títulos calificados. Más bien puede decirse que nos encontramos ante una actuación registral reveladora, en palabras de la Resolución de siete de octubre de 2002, “de un exceso de celo en la calificación, que parece a su vista más inclinada a poner trabas a la seguridad jurídica que con la inscripción registral se pretende lograr que a procurarla”. Notarios y registradores deberíamos dedicarnos, especialmente en los tiempos que corren, a cosas más constructivas y socialmente provechosas que a poner y recurrir calificaciones como la que nos ocupa (sic)».

## IV

Mediante escrito con fecha de 29 de junio de 2012, la registradora emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.203, 1.204, 1.255, 1.281, 1.283, 1.284, 1.285, 1.286, 1.851 y 1.857 del Código Civil; 1, 12, 18, 144 y 153 de la Ley Hipotecaria; 51.6 del Reglamento Hipotecario; 176 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 8 y 9 de junio de 2000 y 28 de febrero y 1 de diciembre de 2008 (2.<sup>a</sup>).

1. En el caso al que se refiere el presente recurso consta inscrita una hipoteca en garantía de una cuenta corriente de crédito formalizada mediante escritura otorgada el 12 de marzo de 2010, en la que se pactó que el crédito se concedía por plazo improrrogable de doce meses a contar desde la fecha del otorgamiento. Posteriormente, a pesar de que el plazo de la cuenta se había pactado como improrrogable, fue objeto de prórroga mediante escritura otorgada el 11 de marzo de 2011 en la cual se pactó que «las partes amplían el plazo de duración del crédito () de forma que el crédito se prorroga por plazo de 12 meses a contar desde el once de marzo de dos mil once, por lo que vencimiento del mismo queda fijado en el día 12 de marzo de 2012»; y en la misma escritura se añadió que «en todo lo demás no modificado la referida escritura de crédito continuará válida y vigente».

En la escritura otorgada el 22 de marzo de 2012, cuya calificación negativa es objeto de impugnación, se acuerda lo siguiente «Primera.—Se modifica el vencimiento final del crédito, que queda fijado en el día once de marzo de dos mil trece (11/03/2013).—() Cuarta.—En todo lo no modificado por estas cláusulas será de aplicación a éste crédito lo pactado en las escrituras de crédito hipotecario referenciado en el Expositivo I y posteriores novaciones del mismo».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no se cumple el requisito establecido en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, al no establecerse en la escritura calificada si el nuevo plazo de duración es o no prorrogable y, caso de serlo, las prórrogas posibles.

2. Planteadas así las cosas, no es posible decidir este recurso sin resolver antes una cuestión previa, estrictamente lógica. Hemos visto, en efecto, que la primera de las escrituras citadas había dispuesto expresamente que el plazo de la cuenta era improrrogable. Por tanto, la segunda, posterior, que, contra el tenor de la primera, pactó una prórroga, tuvo necesariamente que modificar, para ser válida, no sólo el plazo antiguo, sino también, por estar forzosamente implícito, la disposición del primer contrato (contrato, en este punto, del tipo de los contratos llamados «normativos») que había dispuesto que el plazo era improrrogable. No cabe, por hipótesis, porque sería lógicamente contradictorio, prorrogar lo improrrogable sin antes, previamente, dejar sin efecto la cláusula que establece la improrrogabilidad, esto es, la que impedía o prohibía las prórrogas.

Nótese que en esa segunda escritura nada se dijo acerca de si el nuevo plazo era o no improrrogable. Simplemente dispuso que, en todo aquello que no fuese «modificado» por ella, continuaba vigente lo pactado en la primera. Ahora bien, como acabamos de ver, no es posible, sin incurrir en contradicción, entender que se había «modificado» por la nueva prórroga el plazo antiguo sin entender que, a la vez, había sido «modificada» también, a falta de cualquier tipo de aclaración o salvedad, la disposición de la primera escritura (y por tanto el apartado que la recogía) por la que se prohibían las susodichas prórrogas.

Por tanto, al contrario de lo que cree el recurrente, una interpretación lógica y sistemática de las dos primeras escrituras no sólo no impide sino que permite perfectamente entender que lo que resulta de la lectura integrada de sus cláusulas es que el plazo es prorrogable y, en consecuencia, que tanto la segunda de las escrituras (siendo por ello defectuosa su inscripción) como la tercera deberían haber establecido

expresamente bien que, a pesar de la prórroga y con esa única excepción, el crédito seguía entendiéndose improrrogable; bien, si lo fuese (como de otro modo habría que concluir), las prórrogas que, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, eran posibles.

En definitiva, un ejemplo más de lo confusas y liosas que pueden volverse las cláusulas de derogación genéricas o «indeterminadas» (por remisión) de todas las disposiciones anteriores que sean contradictorias con las nuevas; cláusulas que, por ello, han de ser en la medida de posible evitadas y cuyas debilidades ha puesto de relieve la doctrina con especial insistencia, en el caso de la derogación de normas anteriores por otras posteriores (cfr., por ejemplo, artículo 129.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958).

3. Pero lo cierto es que el artículo 153.1.º de la Ley Hipotecaria une de modo indisoluble la exigencia de expresión de plazo y la exigencia de expresión de su prorrogabilidad o improrrogabilidad y, como siendo benévolo, no existe claridad suficiente en este caso sobre este importante asunto, hay que dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado precepto, de modo que conste en forma clara y precisa si, después del nuevo plazo, la cuenta es o no prorrogable (cfr. artículos 153 de la Ley Hipotecaria y 1.281, 1.283, 1.284, 1.285 y 1.286 del Código Civil); y caso de serlo, las demás circunstancias prevenidas expresamente por la Ley.

A lo que se une que, en el caso de cláusulas financieras, como es la de determinación del plazo y sus prórrogas, el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria parte de su constancia literal, sin perjuicio de la calificación registral que, como aquí sucede, está también, y muy especialmente, para velar por la claridad de los asientos, preordenados a la publicidad de los derechos inscritos, lo que sería imposible si no se depuran y eliminan las declaraciones contradictorias o confusas por lo que es completamente razonable que, en este caso, como consecuencia de la modificación del plazo, se exija que se inserte nuevamente en la escritura en toda su integridad la cláusula de duración, tal como debería regir después de la modificación, con lo que se eliminará todo asomo de duda sobre la prorrogabilidad o no del nuevo plazo fijado. O al menos, que se expresase simplemente, tal como exige la nota de calificación, sin necesidad de proceder a volver a redactar la cláusula por entero de nuevo, si el nuevo plazo es o no prorrogable, tal como exige el artículo 153.1.º de la Ley Hipotecaria como requisito adicional a la fijación del plazo; y, caso de serlo, las prórrogas posibles.

4. El principio de especialidad o claridad del Registro -de general observancia en la inscripción de toda clase de derechos reales, pero con especial rigor en materia de hipotecas y todavía más cuando hay un precepto específico para una determinada clase de hipoteca, como sucede en el caso que ahora nos ocupa- exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real; uno de cuales es la duración y la prorrogabilidad o no del plazo fijado. Las Resoluciones de este Centro directivo de 8 y 9 de junio de 2000, entre otras, aluden a la exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales en función del alcance «erga omnes» de sus pronunciamiento, para evitar que se genere todo tipo de dudas sobre el contenido del derecho y del asiento registral. La Resolución de 1 de diciembre de 2008 (2.ª) señala que el contenido del documento debe quedar claramente determinado, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones. La Resolución de 18 de diciembre de 2010 (1.ª) incide igualmente en la necesidad de claridad del documento sin que se produzcan dudas en el mismo, sin que puedan trasladarse al Registro responsabilidades por decidirse en consignar una u otra fecha de las dos posibles. No puede olvidarse tampoco la función del Registro de la Propiedad, ya recogida en sus primeros antecedentes, de evitar que se generen pleitos derivados de la confusión padecida en los documentos y en los asientos. En este sentido, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona, de 19 de abril de 2006, declaró, al anular la Resolución de este Centro Directivo de 18 de junio de 2004, que el principio de legalidad no soporta el acceso al Registro de actos dudosos con las graves consecuencias que para la seguridad del tráfico y de los derechos conllevaría.

Por ello, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso, en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

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, 18 de septiembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.