

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

**4717** *Resolución de 2 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Rute, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por doña Inmaculada Hidalgo García, notaria de Rute, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Rute, doña María Ruiz de la Peña y González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Rute, doña Inmaculada Hidalgo García, el día 23 de octubre de 2013, con el número 604 de su protocolo, la «Caja Rural de Córdoba, Sociedad Cooperativa de Crédito» de un lado y, de otro, don J. P. A. y doña E. M. E., procedieron a suscribir escritura de ampliación y novación de un préstamo hipotecario otorgado en Rute, el día 30 de noviembre de 2004, ante la notaria doña María Trinidad García Jaime, bajo el número 1.176 de protocolo, sobre la finca registral número 25.486 del término municipal de Rute, estipulando la ampliación del préstamo inicial y consiguientemente el importe de la responsabilidad hipotecaria, así como la modificación del plazo de amortización y el tipo de interés.

**II**

Presentada en el Registro de la Propiedad de Rute copia auténtica de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «María Ruiz de la Peña González, registradora de la Propiedad de Rute y su partido, provincia de Córdoba, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía Certifico: Que bajo el asiento de presentación 98 del Diario 98, previa su calificación y comprobación, bajo la responsabilidad del Registrador que suscribe, de la validez y vigencia de la firma electrónica reconocida del Notario remitente, la presentación de la copia electrónica de la escritura autorizada en Rute, el día veintitrés de octubre de dos mil trece, ante su Notario, doña Inmaculada Hidalgo García, número seiscientos cuatro de protocolo que se presentó telemáticamente a las nueve horas del día veinticuatro de octubre de dos mil trece. Calificación registral Calificado el documento otorgado en Rute, el día veintitrés de octubre de dos mil trece, ante su Notario, doña Inmaculada Hidalgo García, número seiscientos cuatro de protocolo, que se presentó telemáticamente a las nueve horas del día veinticuatro de octubre de dos mil trece, asiento 98 del Diario 98, suspendida la calificación del mismo por no acreditarse el pago de los Impuestos correspondientes el mismo día, y nuevamente aportado el documento físico del mismo debidamente liquidado del Impuesto el día dieciséis de Diciembre de dos mil trece, se suspende la inscripción del mismo, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1) Hecho: En la escritura se nova y amplía una hipoteca que contiene un pacto de vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo garantizado por impago de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses. Fundamentos de Derecho: Tras la reforma operada 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, este pacto de vencimiento anticipado sólo es posible por impago de, al menos, tres plazos mensuales o un número de cuotas equivalente, tal y como señala el artículo 693.1 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual «Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará contar por el Notario en la escritura de constitución.» Por tanto, para que la novación y ampliación ahora pactadas mantengan el rango de la hipoteca originaria que pretende novarse, es necesario que ésta última se ajuste a las exigencias del citado artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. No obstante, mediante solicitud expresa del interesado, se podrá proceder a la inscripción parcial de la garantía hipotecaria con exclusión de la concreta cláusula denegada. 2) Hecho: Pactándose en la hipoteca que ahora pretende novarse y ampliarse la posibilidad de ejecución por el procedimiento de venta extrajudicial ante notario, no consta en la escritura calificada que sólo podrá acudir a tal procedimiento de ejecución por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, no admitiéndose, por tanto, para otros supuestos de vencimiento anticipado del préstamo. Fundamentos de derecho: El artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, dispone que «La acción hipotecaria podrá ejercitarse (...) mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada». Por tanto, para que la novación y ampliación ahora pactadas mantengan el rango de la hipoteca originaria que pretende novarse, es necesario que ésta última se ajuste a las exigencias del citado artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria. No obstante, mediante solicitud expresa del interesado, se podrá proceder a la inscripción parcial de la garantía hipotecaria con exclusión de la cláusula relativa al procedimiento de venta extrajudicial ante notario. 3) Hecho: No se expresa la finalidad para la que se concede la ampliación del préstamo objeto de la escritura calificada. Fundamentos de Derecho: siendo los hipotecantes/prestatarios personas físicas y constituyéndose la garantía hipotecaria sobre su vivienda habitual, es necesario que conste en la escritura calificada, si la ampliación del préstamo concedido tiene como finalidad la adquisición de dicha vivienda habitual o su refinanciación, ya que la falta de esta circunstancia impide determinar si resulta de aplicación o no el artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada 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. En caso de que, subsanado este defecto, se haga constar en la escritura que la ampliación del préstamo garantizado tiene por finalidad la adquisición de la vivienda habitual hipotecada o su refinanciación, será necesario ajustar las estipulaciones relativas a los intereses de demora (pactadas en la hipoteca originaria que ahora se nova y amplía) a lo dispuesto en el citado artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Aún en el caso de que se subsanen los defectos señalados, no tendrán acceso al Registro los siguientes patos o estipulaciones de la escritura calificada: Por carecer de trascendencia real y no estar incluidas entre las cláusulas financieras previstas en el artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria: Estipulaciones Tercera, Séptima, Octava. El párrafo «así como... reclamarla.» de la estipulación Décima. Estipulaciones Decimoprimera. Decimosegunda, Decimotercera y Decimocuarta. Fundamentos de Derecho: Artículos 12. 18 y 258.2 L.H. Artículos 83 y 84 Texto Refundido Ley General para la defensa de Consumidores y Usuarios. Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de diciembre de 2009. Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1 de abril de 2011. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de octubre de 2010 y 16 de agosto de 2011. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) La anterior calificación

se notifica a doña Inmaculada Hidalgo García, Notario autorizante por vía telemática, y a E.T.I. Uryser S.L. como presentante físico del mismo, por lo que el asiento de presentación queda automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días a contar desde la notificación de la presente calificación negativa. Firmado digitalmente por doña María Ruiz de la Peña González, Registradora de la Propiedad de Rute y su partido, el archivo electrónico que se remite al notario presentante. Y para que así conste, de conformidad y con los efectos previstos en los artículos 223 y 227 de la Ley Hipotecaria y 342 del Reglamento Hipotecario, 108, 109, 110, y 113 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, modificada por la Ley 24/2005 de Mejoras para el Impulso de la Productividad, 3 y 4 de la Ley de Firma Electrónica de 19 de diciembre de 2003, 35, 45.5, de la Ley 30/1.992 del Régimen Jurídico de la Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 685.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, 96.5 de la L.G.T. de 17 de diciembre de 2003, artículos 2 y ss. del R.D. 236/1.996, de 16 de febrero por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas en el ámbito de la Administración Pública, modificado a su vez por el R.D. 209/2003 de 21 de febrero, expido la presente que extendida en dos folios de papel, firmo y sello. Rute, a treinta y uno de diciembre de dos mil trece».

### III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por la notaria autorizante de la escritura calificada, doña Inmaculada Hidalgo García, en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Rute el día 31 de enero de 2014, por el que alega, resumidamente: Que teniendo en cuenta lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 1/2013 el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las modificaciones introducidas en el procedimiento ejecutivo tienen carácter imperativo y el pacto de vencimiento anticipado que aparece en las hipotecas inscritas ha de ser interpretado conforme a la nueva redacción del precepto, no siendo en ningún caso de exigencia obligatoria para las escrituras de ampliación de préstamo hipotecario; Que, del mismo modo, el segundo de los defectos desconoce la redacción de la disposición transitoria quinta de la Ley 1/2013, de modo que debe entenderse que si en la escritura de constitución de la hipoteca aparece el pacto de ejecución por vía extrajudicial, dicho pacto sigue vigente y, por tanto, igualmente aplicable a la ampliación de hipoteca, en los términos que regula la legislación actual; Que, en todo lo no novado por la nueva escritura, la primitiva queda inalterada; Que las disposiciones transitorias de la Ley 1/2013 no exigen que sus preceptos se incorporen a las escrituras de préstamos hipotecarios anteriores a su entrada en vigor, sino sólo a los que se constituyan a partir de aquélla, todo ello conforme a lo dispuesto por la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 2013; y, en cuanto al tercero de los defectos, que en ningún precepto de la Ley 1/2013 se exige que se haga constar la finalidad de los préstamos hipotecarios y, además, que en el presente caso la vivienda se adquirió en el año 1999 y el préstamo que se amplía se formalizó en el año 2004, por lo que su finalidad no era la adquisición de la vivienda.

### IV

La registradora emitió informe el día 11 de febrero de 2014 en el que, tras revocar el tercero de los defectos señalados, se ratifica en el resto de la nota de calificación impugnada y contesta las alegaciones de la notaria recurrente en el siguiente sentido: Hay que partir de la naturaleza jurídica que se atribuye en nuestro derecho a la ampliación de capital, de modo que, de acuerdo con el artículo 4.3 de la Ley 2/1994 y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a efectos registrales el aumento de capital se traduce en la existencia de dos hipotecas –originaria y su ampliación–; es precisamente por la voluntad de las partes de configurar la hipoteca ya inscrita y su ampliación como una sola garantía sujeta a un régimen unitario por lo que se defiende la necesidad de adaptar la nueva garantía surgida a las exigencias de la Ley 1/2013, bien

modificando el clausulado de la hipoteca primitiva para adaptarla a la nueva redacción de los artículos 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria, o bien renunciando expresamente al pacto de vencimiento anticipado por impago de una sola de las cuotas y a la posibilidad de ejecutar la hipoteca por el procedimiento de venta extrajudicial ante notario; la vocación de la Ley 1/2013 de ser aplicada, no sólo a las hipotecas constituidas tras su entrada en vigor sino también a aquéllas ya inscritas con anterioridad se desprende del estudio de sus disposiciones transitorias; y considerar que las disposiciones transitorias sólo son relevantes en la fase de ejecución hipotecaria, siendo el juez o el notario encargado de la ejecución el que deba velar por la adaptación del procedimiento ejecutivo a las modificaciones introducidas por la reforma, induciría a inseguridad o a una inadecuada información de los terceros que acudiesen al Registro en relación a la posibilidad del acreedor de acudir a los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 12, 24, 104, 115, 122, 123, 126, 127, 129 y 144 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 517, 579, 637 a 639, 681, 682 y 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de enero de 1924, 24 de marzo de 1993 y 8 de julio de 2003; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 1969, 2 de abril de 1986, 12 de febrero de 1988, 27 de marzo de 1989, 16 y 17 de junio de 2000, 22 de marzo y 26 de mayo de 2001, 17 de enero, 30 de abril, 8 de junio y 3 de julio de 2002, 10 de agosto y 10 y 13 de octubre de 2006, 1 de diciembre de 2008, 14 de marzo y 29 de junio de 2009, 12 de mayo de 2011, 12 de enero y 22 de noviembre de 2012 y 10 de enero, 4 y 7 de febrero, 13 de septiembre, 29 de octubre, 21 de noviembre y 9 y 17 de diciembre de 2013.

1. Teniendo en cuenta que la registradora señaló en su nota otras cláusulas no inscribibles sobre las que nada alega la recurrente, y revocó en el trámite de reforma –como señala en su informe– uno de los defectos señalados en su nota de calificación, en el presente expediente se debate sobre si para la inscripción de una escritura de novación, otorgada después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, en la que se nova y amplía un préstamo hipotecario inscrito con anterioridad a la publicación de dicha Ley es o no necesario pactar expresamente que el vencimiento anticipado del préstamo sólo sea posible por impago de, al menos, tres plazos mensuales o un número de cuotas equivalente. En la hipoteca inicial objeto de novación se preveía el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo garantizado por impago de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses, y que sólo podrá acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada, sin admitir otras causas distintas de ejecución.

2. La respuesta ha de ser negativa. Este Centro Directivo en varias Resoluciones (vid. por todas la Resolución de 9 de diciembre de 2013) ha abordado la cuestión relativa a si es inscribible una escritura de novación y ampliación otorgada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 en la que se hace constar como tasación para que sirva de tipo de subasta la misma que ya figuraba en la escritura de constitución previa a la referida Ley sin acreditar mediante la correspondiente certificación la tasación de la finca, y la misma argumentación utilizada en relación a ese problema debe emplearse ahora para contestar las dificultades planteadas en el presente expediente.

En efecto, el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la redacción dada por la Ley 1/2013, establece como requisito para aplicar el procedimiento de ejecución directa al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, que venzan al menos tres plazos mensuales sin

cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor haya incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses, imponiendo al notario la obligación de hacerlo constar así en la escritura de constitución. Y por su parte, el artículo 129.1.b) de la Ley Hipotecaria, también en su redacción prevista por la Ley 1/2013, establece que la acción hipotecaria podrá ejercitarse mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

Pues bien, como ocurre con el requisito relativo a la certificación de tasación a que refiere el artículo 682.2.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los casos ahora examinados también refieren los preceptos señalados únicamente a la escritura de constitución de hipoteca, por lo que no pueden extenderse a otros actos otorgados con posterioridad durante la vida de la hipoteca, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso. Esta es la doctrina ya reiterada por este Centro Directivo con relación a la novaciones en relación a la tasación, donde ya se ha dicho que no es aplicable la exigencia de la Ley 1/2013, y salvo que la novación afectara específicamente a la propia tasación practicada –en este caso al propio pacto de vencimiento–, en cuyo caso sí sería necesaria la aportación de una nueva certificación que la acreditara.

3. Las referencias literales a la «escritura de constitución» son más significativas teniendo en cuenta que la legislación hipotecaria distingue perfectamente entre los títulos de constitución de los derechos reales y los demás títulos de reconocimiento, transmisión y modificación de los mismos, según resulta de la enumeración del artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria al diferenciar los títulos de constitución de otros de reconocimiento, modificación, transmisión y extinción. Resulta también del propio Código Civil, que en el artículo 1880 se refiere a la «constitución, modificación y extinción» de la hipoteca, como supuestos distintos, lo que confirma el artículo 144 de la Ley Hipotecaria regulando la modificación de la obligación hipotecaria anterior, como supuesto diferente de la constitución de hipoteca contemplada en el siguiente artículo 145 de la misma. La referencia específica a la «constitución» de la hipoteca en el artículo 693.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria no incluyen el supuesto diferente de la modificación en diferentes variantes, entre ellas la mera novación modificativa, ni tampoco la ampliación del préstamo o crédito con paralelo incremento de la responsabilidad hipotecaria.

4. Por tanto, las referencias a la «constitución» no sólo por la interpretación literal del término, sino también atendiendo a su contexto y a la significación jurídica del mismo, inclinan a la solución de no ser exigibles los requisitos de constancia expresa de que el vencimiento anticipado del préstamo se producirá por el impago de tres cuotas mensuales o su equivalente, ni que el procedimiento de venta extrajudicial tendrá lugar sólo por falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada en otros actos distintos de la constitución de hipoteca. Ello naturalmente salvo que en la escritura inicial no se hubiera pactado el vencimiento anticipado del préstamo por falta de pago de cuotas o la posibilidad de acudir a la venta extrajudicial para ejercitar la acción hipotecaria y a través de la novación se pretendieran incluir tales cláusulas, pues, en tal caso, la modificación de la escritura de constitución en esos aspectos concretos determinaría que sí fuese necesario precisar que el vencimiento anticipado tendrá lugar por impago de al menos tres cuotas mensuales o su equivalente y que sólo podrá acudirse al procedimiento de venta extrajudicial por causa de falta de pago de capital o intereses, porque entonces se estaría modificando expresamente unos de los elementos no previstos en la escritura de constitución, de modo que en estos supuestos el derecho al ejercicio de la acción hipotecaria por las vías judicial o extrajudicial previstas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria surge en un momento ya posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y, por tanto, sujeta a sus requisitos específicos.

5. En el presente supuesto los pactos de ejecución judicial y extrajudicial ya figuraban en la original escritura de constitución, y no hay modificación alguna al respecto, sino que continúan invariables como en aquella escritura de constitución, siendo indiferente, según los casos, que en la escritura de novación o ampliación se haga referencia expresa a estos pactos, o que en aquella se haga una remisión genérica a ésta en cuanto a las demás cláusulas no modificadas (y, entre ellas, la de ejecución judicial y extrajudicial por, entre otras causas, vencimiento anticipado por impago de cuotas), o bien una remisión particular a la cláusula relativa a la ejecución judicial o extrajudicial, pues en todos estos casos se produce el mismo efecto relativo a la voluntad de las partes de permitir, en caso de impago y en los términos que establece la Ley, acudir a los procedimientos de ejecución judicial o extrajudicial.

6. Y por lo que refiere también aquí a la alegación de la registradora acerca de la doctrina de este Centro Directivo sobre la naturaleza de la ampliación del préstamo o crédito hipotecario como una segunda hipoteca, presuponiendo que ello implica una equiparación de la ampliación con la constitución a efectos de exigir los pactos expresos relativos al vencimiento anticipado por impago de tres cuotas y a la ejecución extrajudicial sólo en caso de falta de pago de capital e intereses, también en este extremo debe sostenerse el criterio fijado por esta Dirección General en la antes relacionada Resolución de 9 de diciembre de 2013 en el sentido de que tanto en uno como en otro caso, partiendo de que toda ampliación implica un fraccionamiento de la responsabilidad hipotecaria en dos partes, una la de la constitución propiamente dicha y otra la de la ampliación, viniendo a equipararse esta última a una segunda hipoteca que exigiría los mismos requisitos que la primera y por tanto, con sujeción a la necesidad de aportar el certificado de tasación del valor, es cierto que de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), en las llamadas ampliaciones de préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad hipotecaria: a) frente a terceros –situación concursal (cfr. artículos 71 y 73 de la Ley Concursal) o la aparición de otro acreedor con título fehaciente de fecha intermedia (cfr. artículo 1924.3.a en relación con el 1929 del Código Civil), etc.– habrá de entenderse que existen dos obligaciones, y b) en relación con el derecho real de hipoteca, sus efectos, en definitiva, son los mismos que si hubiera dos hipotecas, cada una con su rango, no una sola con dos responsabilidades distintas, cada una con su propia preferencia, pues esto último contradice su indivisibilidad legal (artículo 1860 del Código Civil) 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. Pero es igualmente cierto que, al margen de estos supuestos de concurrencia de cargas o de créditos intermedios, que impone la solución indicada por exigencia de los principios de prioridad y de indivisibilidad de la hipoteca, y de las normas imperativas sobre concurrencia y prelación de créditos, en los citados supuestos de ampliaciones de préstamo hipotecario con incremento de responsabilidad hipotecaria, lo querido comúnmente por las partes es la subsistencia de la obligación inicial aunque ampliado su contenido u objeto, quedando por tanto excluido cualquier animo novatorio con alcance extintivo (cfr. artículo 1204 del Código Civil). Tampoco puede apreciarse una clara incompatibilidad entre la obligación preexistente y la que surge de su ampliación ya 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 (cfr. Resoluciones de 17 de enero de 2002 y 14 de marzo de 2009).

Por tanto, entre las partes contratantes han de primar 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 1169 del Código Civil, régimen convenido cuyos efectos vincularan también a sus causahabientes o a cualquiera que voluntariamente quiera asumir el pago de la deuda.

7. En definitiva, la doctrina de este Centro Directivo no equipara a todos los efectos legales la ampliación de responsabilidad hipotecaria con la constitución de una segunda

hipoteca, equiparación que se ha realizado principalmente a efectos del rango o preferencia de la ampliación cuando existan acreedores o titulares intermedios. Pero sin haber llegado a extender dicha equiparación respecto a los requisitos de la ejecución procesal, pues la diferencia entre ambos supuestos es muy clara y determina igualmente que no pueda aplicarse a la ampliación la normativa de la constitución en este aspecto relativo a la tasación para subasta, pues daría lugar a consecuencias ilógicas, especialmente en un supuesto como el presente en que por voluntad de las partes, a la vista de los términos concretos en que se ha pactado la novación, que ha dado como resultado el establecimiento de 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, lo que lleva, de la mano de principio de accesoriedad, a admitir que la hipoteca, en tanto que derecho real que atribuye a su titular el «ius distrahendi» o derecho a provocar la enajenación forzosa sobre la cosa dada en garantía, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, procesalmente actuará, en vía de principios, de forma unitaria, lo que implica unos únicos pactos de vencimiento anticipado por falta de pago y de posible ejercicio de la acción hipotecaria a través del procedimiento de venta extrajudicial, que ya se incluyeron en la escritura inicial.

Además, no puede obviarse que la nueva Ley, en los puntos analizados en el presente expediente, se limita a restringir el ámbito de las cláusulas que a este respecto eran previamente legales, de modo que se elimina la posibilidad de pactar el vencimiento anticipado por una o dos cuotas mensuales y la ejecución extrajudicial por otras causas distintas al vencimiento por impago de capital o intereses, debiendo concluirse de forma necesaria que si las partes convinieron en la escritura inicial el vencimiento anticipado por falta de pago de una sola cuota, con mayor razón pretendieron convenirlo por falta de pago de tres. Y del mismo modo, si acordaron acudir al procedimiento de ejecución extrajudicial por cualquier causa, entre esas causas se encuentra la falta de pago de capital o intereses.

8. Respecto a las cuestiones de Derecho transitorio a las que se refiere también el escrito del recurso, la nueva Ley 1/2013 es cierto que es aplicable a los procesos que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley e incluso a los que estén ya en curso. Pero, en cambio, los nuevos requisitos exigidos en la escritura de constitución de hipoteca no son aplicables a las hipotecas que ya están constituidas con anterioridad, pues ninguna disposición transitoria lo establece así (cfr. disposiciones transitorias primera, segunda, cuarta y quinta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo), lo que sería, además, perturbador pues implicaría que todas las hipotecas constituidas con anterioridad tendrían que modificarse, lo que ni está previsto legalmente ni concuerda tampoco con la necesaria reducción de costes en esta materia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 2 de abril de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.