

## Pérdida de rango de la ampliación de hipoteca en supuestos de extensión de vencimiento y aumento del capital garantizado

La Dirección General de los Registros y Notariado (“DGRN”) emitió el 14 de mayo de 2015 una resolución (la “**Resolución**”) que se pronuncia a favor de la pérdida de rango de la ampliación de una hipoteca de máximo previamente inscrita, en un caso de ampliación del plazo de vencimiento y capital del crédito garantizado, como consecuencia de la ausencia de consentimiento a dicha ampliación por parte de titulares de derechos anotados con posterioridad.

La Resolución tiene relevancia no tanto por el supuesto que resuelve, sino porque flexibiliza y rectifica parcialmente el criterio de la DGRN sobre mantenimiento o no del rango en ampliaciones de capital y/o de plazo, supuestos muy habituales en la práctica financiera actual.

El objeto de esta nota es describir brevemente las principales novedades establecidas por la Resolución, que puedan tener particular relevancia para quienes participan en operaciones de refinanciación y reestructuración de deuda.

### 1. Supuesto de hecho y calificación negativa

La Registradora del Registro de la Propiedad nº 5 de Gijón suspende la inscripción de una escritura de modificación de crédito hipotecario garantizado con hipoteca de máximo. La escritura referida, entre otros extremos, formalizaba: (i) la extensión del plazo de vencimiento del crédito; y (ii) la ampliación del límite de la cuenta de crédito garantizada con la hipoteca de máximo.

La razón de la suspensión alegada por la Registradora es la ausencia de consentimiento del titular de derechos anotados con posterioridad a la inscripción de la hipoteca de máximo. Los derechos posteriormente anotados son tres anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

La Registradora entiende que, para que la ampliación del plazo de vencimiento y la ampliación de capital mantengan el mismo rango que la hipoteca inicial, debe concurrir el consentimiento de los titulares de los embargos posteriormente anotados. Este entendimiento se basa en la redacción del artículo 4.3 de la ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Siguiendo el mencionado artículo, se entiende que, en este caso concreto, para que la ampliación mantenga el rango de la hipoteca inicial, es necesario el consentimiento de los titulares de derechos posteriores tanto anotados (como es el caso de los embargos) como inscritos.

## **2. Recurso contra la calificación negativa**

El abogado del acreedor hipotecario interpuso recurso contra la calificación negativa de la Registradora basándose en resoluciones de la DGRN de 2012 y 2013. Según el abogado, siguiendo estas resoluciones, los derechos anotados no gozan de la misma protección que los derechos inscritos bajo el art. 4.3. de la ley 2/1994, por lo que no sería necesario el consentimiento de la Tesorería General de la Seguridad Social para que la ampliación mantenga el mismo rango que la hipoteca. Además, argumenta que la ampliación del límite del crédito no conlleva el aumento de la responsabilidad hipotecaria, y por tanto, la ampliación de la hipoteca debería conservar el mismo rango que la hipoteca inicial.

## **3. La Resolución de la DGRN**

La DGRN desestima el recurso del abogado del acreedor hipotecario, según establece en la propia Resolución, rectificando y flexibilizando los criterios anteriores de la DGRN.

De forma sucinta, las conclusiones son las siguientes:

- (i) La principal novedad, es que la DGRN reconoce expresamente la posibilidad de recarga de la hipoteca manteniendo su rango, aunque es necesario tener en cuenta que la recarga de la hipoteca con mantenimiento de rango sólo es posible durante el plazo inicial de la misma.

Si se vuelve a prestar dinero bajo el crédito hasta el límite de las cantidades amortizadas, el nuevo importe prestado seguirá garantizado con la misma hipoteca y con el mismo rango registral, siempre que no se produzca un aumento de la responsabilidad hipotecaria. Lo anterior es aplicable aunque hubiera titulares de inscripciones o anotaciones intermedias que no presten su consentimiento expreso a esta recarga.

Sin embargo, si la recarga excede el importe de las cantidades amortizadas y existen titulares de inscripciones o anotaciones intermedias que no hayan prestado expresamente su consentimiento, el exceso no puede mantener el rango. En este caso, el exceso estará garantizado con segunda hipoteca con sus cifras correspondientes de responsabilidad hipotecaria por dicho exceso y con su propio rango posterior.

- (ii) También es una novedad importante, con respecto al anterior criterio de la DGRN<sup>1</sup>, que es posible ampliar el plazo de la obligación garantizada con la hipoteca, manteniendo la obligación novada la misma hipoteca el mismo rango aunque existan titulares de inscripciones o anotaciones intermedias que no hayan consentido expresamente dicha ampliación del plazo.

Por tanto, los supuestos en los que únicamente se produzca la ampliación del plazo de vencimiento de la obligación garantizada, serán pactos inscribibles sin pérdida de rango de la hipoteca inscrita con o sin el consentimiento de terceros titulares de derechos inscritos o anotados. La razón de esto es que la extensión del plazo de vencimiento favorece a los titulares de derechos posteriores puesto que hace más improbable que se ejecute la hipoteca y se “purguen” sus inscripciones.

- (iii) En cuanto a la “interrelación” entre la recarga de la hipoteca y la ampliación del plazo, la DGRN puntualiza lo siguiente:
  - (a) Si con carácter previo, simultáneo o posterior a la recarga, se ha producido o se produce una ampliación de plazo, dicha recarga no conservará el rango.
  - (b) La ampliación del plazo, que como se analiza en el punto (ii) anterior no implica por sí misma la pérdida de rango, excluye la posibilidad de utilización de la recarga en una posterior ampliación del capital del crédito.
  - (c) Si se amplía el plazo del crédito suprimiendo expresamente la posibilidad de nuevas disposiciones, sí se conservaría el rango hipotecario.
  - (d) Si se amplía el plazo del crédito pero se pacta, o se mantiene el pacto, de que el acreditado pueda volver a disponer de las cantidades ya amortizadas, no se conserva el rango hipotecario.

Como conclusión, en el supuesto descrito en la Resolución, en el que existe: (i) la ampliación o extensión del vencimiento del crédito; y (ii) la ampliación del capital; es necesario el consentimiento de los titulares de los derechos anotados con rango posterior.

La ausencia del consentimiento implica la pérdida del rango preferente de dicha ampliación, y también impide la práctica de la inscripción de la ampliación de la hipoteca (aún con rango posterior) sin consentimiento de la entidad acreedora para su inscripción en tales condiciones, puesto que afecta al contenido esencial del derecho real de hipoteca. Si se pide la inscripción de una novación o ampliación de hipoteca con mantenimiento de rango, y la calificación registral la

---

<sup>1</sup> El criterio mantenido hasta ahora por la DGRN había considerado que la prórroga del vencimiento determinaba la división de los efectos de la hipoteca con anterioridad y posterioridad a la prórroga del vencimiento, de imposible realización práctica.

deniega, para la DGRN sólo cabe inscribir fraccionando la garantía en dos hipotecas con distinto rango si así lo consiente la entidad acreedora.

### **Área de Corporate**

Para más información  
pueden ponerse en contacto con:

**Ander Valverde**

[avalverde@perezllorca.com](mailto:avalverde@perezllorca.com)

Tel: + 34 91 436 67 25

**Begoña Salas**

[bsalas@perezllorca.com](mailto:bsalas@perezllorca.com)

Tel: +34 91 423 66 47

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. La presente Nota ha sido elaborada el 26 de junio de 2015 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.