

## Distribución del gravamen hipotecario, por los distintos conceptos de prestatario, intereses y costas, en su caso, cuando hay pluralidad de acreedores o deudores

No entraña un problema de Derecho hipotecario, no puede entrañarlo, ni a título de tal me permito escribir sobre el tema del artículo a que el epígrafe se refiere, en cuanto que no otra cosa significa que la aplicación congruente e ineluctable del fundamental principio de especialidad, como uno de los postulados *básicos* de nuestro vigente sistema hipotecario; pero, como quiera que, no obstante la innegable claridad que resplandece en los artículos 119 y siguientes aplicables de la ley Hipotecaria, así como en el número 2.º del 9.º de la misma, en cuanto concreción del mencionado principio de especialidad, haya quien pretenda confundir la necesaria distribución de la responsabilidad hipotecaria, cuando de distintos acreedores o deudores se trata en las obligaciones mancomunadas, con la indivisibilidad de la hipoteca, que no sufre el más leve detrimento, quedando salvada en toda su integridad; aun a riesgo de molestar a los especializados en la materia, recordándoles conceptos de la dogmática hipotecaria que se hallan ya fuera de toda racional controversia, expondremos, a grandes rasgos, la línea divisoria existente entre aquellos dos inconfundibles conceptos de la necesaria distribución de la responsabilidad del gravamen hipotecario, a los efectos de determinar la extensión del respectivo derecho, en los casos de la existencia de pluralidad de acreedores o deudores, resultantes de las

obligaciones mancomunadas, y la indivisibilidad, mejor aun, la integridad de la hipoteca, que son cosas distintas para los doctos en la materia.

Una sola observación preliminar bastará para prevenir y conjurar toda confusión en puntos como los de que se trata, de líneas precisas y bien determinadas, que persiguen distinta finalidad.

En efecto, la distribución de la responsabilidad hipotecaria, lo mismo entre las varias fincas dadas en garantía inmobiliaria de un mismo crédito, como entre la pluralidad de acreedores y deudores de una obligación mancomunada, para la concreta determinación del derecho o del gravamen respectivo, tradúcese en otras tantas hipotecas independientes en el sector hipotecario, como fincas, acreedores o deudores existan, en términos de que la extinción de gravamen especial que afecta a cada finca o parte de la total obligación garantizada, dividida entre los respectivos acreedores o deudores, necesariamente provoca en el Registro la cancelación de la hipoteca contraída a cada una de las fincas o derecho, a tenor del precepto contenido en el artículo 124 de la ley Hipotecaria, con todas sus lógicas derivaciones; pero entendiéndose bien que ello en nada contradice el principio de indivisibilidad de cada una de esas especiales hipotecas, ya que lo que se divide no es el derecho real de hipoteca en sí mismo considerado, sino la responsabilidad hipotecaria de cada una de las fincas hipotecadas o la correspondiente a cada uno de los acreedores o deudores de la obligación mancomunada, en las respectivas hipotecas, cada una de las cuales, si están ligadas por el nexo jurídico de la obligación personal garantizada, no así por lo que atañe a la garantía real o inmobiliaria, en cuyo sector gozan de vida propia y hasta cierto punto independiente, en términos de que, aun cuando el artículo 124 de la precitada ley Hipotecaria estatuye que, pagada la parte del crédito con que estuviere gravada alguna de las fincas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial, entendemos, con el autorizado comentarista Sr. Escosura, que, real y verdaderamente, una tal cancelación debe ser total respecto a cada finca, si se reputan, cual reputarse deben, tantas hipotecas distintas cuantas sean las fincas afectas a la respectiva y especial responsabilidad inmobiliaria, o los acreedores y deudores de la obligación mancomunada.

No hay que confundir, pues, la división de la responsabilidad hipotecaria en los expuestos términos, con la integridad de la hipoteca, tal como se establece en el artículo 122, ya que esta integridad es, según en su último inciso se preceptúa, sin perjuicio de lo dispuesto en los dos siguientes artículos, uno de los cuales, el 124, que citado queda, dispone que dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas—y ello es aún más aplicable al caso de tratarse de varias hipotecas resultantes de obligaciones mancomunadas—, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviese gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca.

Y razonando el Centro directivo, en su Resolución de 28 de Octubre de 1886, el artículo de que se trata, de acuerdo con el sentido que lo informa y con la doctrina del Tribunal Supremo en sentencia de 1 de Noviembre de 1881, hace la declaración de que, hipotecadas varias fincas en garantía de un solo crédito y determinada la parte de gravamen de que cada finca debe responder, quedan constituidas tantas hipotecas cuantas fueren las fincas.

La expuesta doctrina, que por vía de premisas dejamos sentada, es con más poderosa razón aplicable a los casos a que el epígrafe se contrae, de tratarse de varios créditos hipotecarios, resultantes de obligaciones mancomunadas, así como de sus respectivos intereses y costas presupuestas en caso de litigio.

En supuestos tales, la distribución del gravamen hipotecario entre las diversas partes, no ya de varias, sino de una misma finca, cuando ésta se da tan sólo en garantía a favor de varios acreedores, es lógico e indeclinable corolario del cardinal principio de especialidad, incrustado en los mencionados artículos 119, 124 y 9.º de la invocada ley Hipotecaria, por lo mismo que se trata de pluralidad de créditos y de acreedores, con unidad de fincas gravadas, como puede tratarse de la misma pluralidad de créditos con unidad de deudor y de finca afecta a las responsabilidades hipotecarias.

En tal sentido pronuncióse la doctrina definidora de la Dirección general de los Registros y del Notariado, que está redactada en términos absolutos, categóricos y explícitos, cual así resulta de las Resoluciones de 9 de Febrero de 1898, 16 de Diciem-

bre de 1912, 23 de Marzo de 1903, 14 de Diciembre de 1912 y 22 de Marzo de 1915, aparte las anteriores de 18 de Abril de 1879 y 22 de Septiembre de 1882, referentes estas dos a la necesidad inexcusable de la distribución de gravamen hipotecario, con separación de la parte de capital prestado y la cuantía de la obligación pactada, por razón de costas y gastos, en caso de litigio, a que ha de quedar afecta cada una de las fincas hipotecadas; siendo el fundamento de ello, además de las consideraciones expuestas y que ampliaremos en orden al postulado de especialidad, el comunicar la mayor expansión posible al crédito territorial, especificando con toda claridad, para el debido conocimiento de terceros adquirentes, el límite de la responsabilidad hipotecaria por razón del crédito principal, intereses correspondientes de índole cierta y efectiva, y la que garantiza el pago de las costas, en caso de procedimiento judicial, que depende de un hecho futuro e incierto, debiendo reflejarse en el Registro las respectivas características o modalidades de esos distintos créditos, ya que el englobamiento en una sola suma de la cantidad que se calcula para costas, con la resultante del crédito principal e intereses correspondientes en las escrituras de préstamo hipotecario, acusa disminución del crédito hipotecario, retrayendo de la contratación a posteriores prestamistas o adquirentes, con menoscabo de los legítimos intereses de prestatarios o deudores; los cuales, por otra parte, no suelen estar capacitados para cálculos, operaciones aritméticas o deducciones más o menos exactas de los datos que arrojan los libros del Registro, y a quienes deben ofrecerse todas las facilidades necesarias para que, de un golpe de vista y con la claridad y precisión debidas, vean los distintos gravámenes que a las respectivas fincas afectan en sus diversas modalidades.

Por lo que atañe a las restantes Resoluciones, la de 9 de Febrero de 1898 reputó defecto subsanable el no constar, por modo inequívoco, en la escritura de préstamo hipotecario, si la obligación subsidiaria para el pago de costas, daños y perjuicios en su caso, hasta la suma de 10.000, constituida por el prestatario, a favor de dos acreedores, por cantidades distintas y garantizada con hipoteca de una de las fincas, se refiere en toda su integridad a uno solo de los tales acreedores o a los dos, y en qué proporción, ya que nada se indica sobre tan interesantes extremos, pudiendo

esa omisión o falta de claridad, a juicio del Centro directivo, ser inductiva de error y causar perjuicio al tercer adquirente de la finca hipotecada en tal forma, en el supuesto de que se hubiese pagado, por virtud de reclamación judicial, la total cantidad que por los referidos conceptos de costas, daños y perjuicios gravan la finca a tales efectos hipotecada, y pretendiera el deudor, como consecuencia de ello, la cancelación del respectivo gravamen hipotecario, sin que se hubiese procedido a la efectividad de las cantidades prestadas por ambos acreedores, siendo así que cada uno de ellos está facultado para ejercitar por su parte y con separación del otro la acción correspondiente.

Tratándose de las demás invocadas Resoluciones concernientes a los casos de hipotecas en garantía de obligaciones mancomunadas de préstamos, ya por parte de los acreedores, cuando varios conjuntamente prestan cantidades en una misma escritura, ya por la de los deudores, si existiendo pluralidad de los mismos, constituyesen aquéllas sobre una finca, reputamos inconcusa la doctrina del Centro directivo sobre la materia, estando, ¿y cómo no?, informada en la letra y espíritu del artículo 9.º, número 2.º de la ley Hipotecaria, en el que se traduce el cardinal principio de especialidad, en cuanto uno de los básicos de aquel organismo legal, al requerir, por modo imperativo, como una de las circunstancias de la inscripción, la extensión de cualquiera especie de derecho que se inscriba.

Aparte de tan racional fundamento, de suyo suficiente a justificar la exigencia legal de especificar la extensión del respectivo derecho real que la hipoteca lleva aparejada, se incrementan por modo tal las disponibilidades económicas de la propiedad inmueble, para no caer en las garras de la usura, ni ser víctima de las inmoderadas y exorbitantes exigencias del acreedor, según se lee en monumental exposición de motivos de la ley Hipotecaria.

Volviendo al punto de partida, en cuanto a la necesidad legal de la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas a favor de distintos acreedores, así como a la misma necesidad legal de determinar la parte de crédito correspondiente a cada acreedor, la doctrina definidora de las precitadas Resoluciones es terminante, categórica y explícita, sin dejar margen a linaje alguno de duda ni a distinguos bizantinos. Así la Reso-

jucción de 18 de Julio de 1902, a base de la distinción entre las obligaciones personales de carácter mancomunado y el derecho real de hipoteca que en garantía de aquéllas se constituye, declara que, aun cuando el derecho de los acreedores hipotecarios comprendidos en una escritura, de la cual resulta haber aquéllos entregado conjuntamente a un común deudor una cantidad determinada, a título de préstamo con garantía hipotecaria, se halla regulado por el artículo 1.138 del Código civil, ello, no obstante, como quiera que la extensión de la hipoteca a favor de cada uno de los tales acreedores no está determinada, la omisión de esta circunstancia, que necesariamente debe reflejar en el Registro, constituye un defecto, con arreglo a lo preceptuado en el artículo 21 de la invocada ley Hipotecaria, en relación con lo dispuesto en el número 2.º del artículo 9.º.

Idéntica es la declaración que se hace en las Resoluciones de 28 de Marzo de 1903, 14 de Diciembre de 1912 y 22 de Marzo de 1915; estando concebido el fundamental considerando de la segunda de aquéllas, que invocada queda, en los siguientes términos: «Considerando que no puede hacerse por ello la declaración que solicita el recurrente de hallarse extendida la escritura de que se trata con sujeción a las prescripciones legales, tanto más cuanto que no se expresa tampoco la cuantía o parte que en la hipoteca corresponde a cada uno de los acreedores, infringiéndose lo dispuesto en los artículos 9.º, número 2.º, y 21 de la ley Hipotecaria, que exigen se haga constar en la escritura la extensión del derecho inscribible, requisito aun más necesario para el caso de que alguno de los acreedores quisiera ceder o subhipotecar el suyo, con independencia del otro acreedor.»

Por lo que concierne a la tercera Resolución, finalmente citada, en la cual se trataba de varios condueños o copropietarios que, en garantía de un préstamo, hipotecaron una casa, el Centro directivo, de perfecto acuerdo con la Resolución de 26 de Junio y 27 de Diciembre de 1909, denegó la inscripción del respectivo título, por el defecto de no distribuirse la parte de capital prestado y la del crédito supletorio por costas, que correspondía a cada participación de los deudores en la tal finca; fundamentando tal doctrina en consideraciones tales como las de que habiendo contraído los referidos deudores obligaciones mancomunadas y no

solidarias, era inexcusable la constatación en la escritura de la responsabilidad especial que por capital, intereses y costas ha de gravar a cada una de las porciones alícuotas o ideales atribuidas a los distintos condueños, cual si de hipotecas diferentes se tratara.

En esta Resolución se citan como fundamentos legales, todos de congruente aplicación por el Centro directivo, los artículos 399, 1.137, 1.138 y 1.880 del Código civil; 119, 120, 123, 125 y 238 de la ley Hipotecaria; 99 y 100 del Reglamento antiguo para la ejecución de ésta, la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de Noviembre de 1895 y la Resolución de Junio y 27 de Diciembre de 1909.

Y no se arguya—queremos salir al paso de todas las objeciones—ni con el artículo 122 de la Ley, que tiene como excepciones las ya expresadas de los artículos 123 y 124, cual expuesto dejamos, ni con el 121 de la propia Ley, que si bien ordena que lo dispuesto en el artículo 120 se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, puede el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que el deudor conserve en su poder, pero sin prelación, en cuanto a dichas diferencias, sobre las que, después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en la misma finca, toda vez que ese superávit o exceso de valor de las fincas hipotecadas, que rebasa el límite de la especial responsabilidad hipotecaria a las mismas fijada, no tiene trascendencia real o inmobiliaria que la hipoteca de suyo entraña, según así lo tiene declarado el Tribunal Supremo de 9 de Noviembre de 1881, quedando la parte de crédito a cuya efectividad no alcanzó la hipoteca en la categoría de crédito escriturario, y no privilegiado, como el hipotecario, pudiendo acudir, para más ampliaciones, a la obra escrita en colaboración con el Sr. Beraud, sobre Derecho inmobiliario, y debiendo agregar a los razonamientos allí expuestos en pro y en contra de tal tesis, el argumento que deriva de la entraña del propio artículo, en orden a que el derecho del respectivo acreedor a repetir por la mencionada diferencia o déficit contra las demás fincas hipotecadas, sólo es reclamable en caso de que éstas se conserven en poder del deudor; lo cual no ocurriría si aquel derecho supletorio ostentase la índole jurídica de hipotecario, en

cuyo caso, aun cuando pase a terceros poseedores como garantía que es de naturaleza eminentemente inmobiliaria, siguiendo a la finca como la sombra al cuerpo, mantiénese vivo el derecho real respectivo (artículos 126 y 134 de la ley Hipotecaria).

Sirva esto de contestación a quienes puedan abrigar dudas sobre la verdadera doctrina jurídica, dentro del sistema de principios de nuestro sistema hipotecario, que no dió carta de naturaleza a la hipoteca solidaria, como en Alemania, y que subordinó la integridad o indivisibilidad limitada a la divisibilidad o distribución de la responsabilidad hipotecaria.

Esto, por lo que concierne a la hipoteca, cuando existe un solo acreedor o deudor; pues si de varios acreedores o deudores se trata, aquella integridad o indivisibilidad limitada tan sólo se concibe respecto a cada una de las hipotecas independientes y separadas, correspondientes a las partes en que la obligación mancomunada se divide.

Más entiéndase bien—y error notorio fuera creer lo contrario—que no obstante disponer el artículo 1.138 del Código civil que si del texto de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior no resulta otra cosa, el crédito o la deuda se presumirían divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores haya, repudiándose créditos o deudas distintos unos de los otros; tratándose de la hipoteca constituida en garantía de tales obligaciones, hay necesidad inexcusable de distribuir el gravamen hipotecario en tantas porciones cuantas sean los acreedores y deudores, considerándose hipotecas distintas, aunque recaigan sobre una sola finca, que en tal supuesto se entenderá hipotecada en porciones ideales, constituyendo una comunidad de derechos reales de hipoteca, moldeada, como tal, en el artículo 392 del Código civil, y pudiendo cada condueño hipotecar su parte ideal, cuantitativamente determinada, al amparo del artículo 399 del propio Cuerpo legal.

La razón fundamental de que la hipoteca sobre las porciones alícuotas de la finca hipotecada en garantía de varios acreedores, resultantes de una obligación mancomunada, se divida en tantas hipotecas cuantos sean aquéllos, surge de la exigencia de la regla segunda del artículo 9.º de la Ley, y sus concordantes, los 21 y 30 de la misma, de determinar por modo explícito, terminante e inequívoco la extensión del derecho real de hipoteca, que aun



cuando accesoria de la obligación principal, tiene, no obstante, vida propia, regulándose su virtualidad y efectos por las prescripciones de la ley Hipotecaria, que quedó subsistente y en todo su vigor por el artículo 608 del Código civil; a cuyo tenor, «para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros, se estará a lo dispuesto en la ley Hipotecaria»; el cual artículo fué interpretado con aplicación a un caso análogo por la Dirección general de los Registros y del Notariado, en el sentido que de su literal contexto, con claridad meridiana, se desprenden, en Resolución de 18 de Marzo de 1894.

Si tras lo que expuesto queda de tan incontrastable evidencia, aun hay quien o quienes, no obstante su cultura, a dudar se atreven de que sea la de que se trata la única doctrina moldeada en los troqueles de nuestro vigente sistema hipotecario, alegando, al efecto, que no les cabe en la cabeza, a consecuencia de la confusión de conceptos hipotecarios, por nuestra parte tan definidos, ¿qué hemos de hacerle? Pensando en que Dios dejó entregado el mundo a las disputas de los hombres, que discuten hasta lo indiscutible, y los postulados, no nos resta más que recomendar a los que en tal situación se hallen, que mediten serenamente y sin dejarse sugestionar por un mal entendido amor propio, que es siempre mal consejero, sobre la sana doctrina propugnada, que, como tal, obtuvo la reiterada consagración del Centro directivo, en cuanto que con una tal meditación conjurarán falsos espejismos y lograrán que la luminosidad de la verdad legal disipe las nebulosidades que hoy envuelven su clara inteligencia en el punto concreto de referencia, tan diáfano de suyo en la dogmática hipotecaria y en la práctica racional, dentro del funcionalismo del Registro inmobiliario.

Por otra parte, sin contar con la reconocida autoridad científica y moral que aparejada llevan las Resoluciones del citado Centro directivo, no sería obra de prudencia dejar de rendir tributo a la doctrina que entrañan, por modo tan concienzudo definida.

MANUEL LEZÓN.

Registrador de la Propiedad