

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012159

**RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ronda, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de la propiedad horizontal, con nueva configuración de los elementos independientes que la componían, de la que formaban parte varias fincas hipotecadas.**

(BOE de 28 de diciembre de 2023)

### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Reconfiguración de propiedad horizontal creando tres nuevas fincas independientes a partir de otras tres fincas pertenecientes a un edificio, dos de las cuales se encuentran hipotecadas.**

La **extensión objetiva de la hipoteca** es de una gran trascendencia económica para el crédito territorial. El concepto de extensión comporta situación dinámica, que puede experimentar modificaciones durante la vigencia de la garantía, y cuyo estado final se verá al tiempo de la ejecución, pero que es necesario determinar en el momento de su constitución. Es también una manifestación más del principio de especialidad o determinación del derecho real, en este caso afectante a la finca hipotecada como entidad no solamente registral, sino también física.

De la **doctrina del Centro Directivo** cabe destacar resumidamente lo siguiente:

Primero, que el **principio de indivisibilidad de la hipoteca** implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original hipotecada, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada, es decir, sin necesidad de distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las fincas divididas o segregadas, generándose lo que la doctrina a denominado hipoteca solidaria.

Segundo, que **agrupada una finca hipotecada a otra finca**, supuesto al que se debe asimilar la agregación, se encuentre esta última finca hipotecada o libre de cargas, la hipoteca o respectivas hipotecas continúan gravando sin alteración la finca o fincas originariamente hipotecadas, sin que las mismas se extienda naturalmente a las demás fincas agrupadas o agregadas; pero sin perjuicio de la posibilidad de pactar al constituir la hipoteca la extensión objetiva de la misma a las agregaciones o agrupaciones voluntarias. Como consecuencia de ello, a falta de dicho pacto de extensión, en caso de ejecución de la finca hipotecada que se agrupó, el efecto de su enajenación forzosa será la desagrupación de la misma.

Tercero, que es principio básico de nuestro sistema registral, que la **división de finca hipotecada o su agrupación** no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente.

Y, cuarto, que cuando **una parte de ese derecho complejo** en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, **se separa e independiza jurídicamente**, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente, aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

### PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 405, 1.254, 1.256, 1.261, 1.262, 1.860, 1.876 y 1.877.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 20, 38, 40, 104, 109 a 112, 122 y 123.

Ley 1/2000 (LEC), art. 682.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 47 a 51 y 227.

En el recurso interpuesto por don J. C. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ronda, don Luis Antonio Martínez Hernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de modificación de la propiedad horizontal, con nueva configuración de los elementos independientes que la componían, de la que formaban parte varias fincas hipotecadas.

### Hechos

## I

Mediante escritura autorizada el día 25 de abril de 2023 por la notaria de Ronda, doña Isabel Colomina Ribas, con el número 911 de protocolo, de declaración de obra nueva y división horizontal, otorgada por don J. C. C. M., como propietario único, se modificaban los elementos integrantes de una división horizontal (tres fincas registrales: dos en planta baja y una en planta primera) con el fin de acomodar su descripción a la modificación de obra nueva que se declaraba, dando lugar a tres nuevos elementos, los tres con planta baja y planta primera. Las fincas 2 y 3 de la división horizontal estaban gravadas con sendas hipotecas.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ronda, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 Bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la escritura/mandamiento, autorizada/expedido por doña Isabel Colomina Ribas, notario de Ronda, el día 25/04/2023, con el número 911/2023 de su protocolo, de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada por Don J. C. C. M., que fue presentada por Vd. en esta Oficina 08/06/2023, bajo el asiento de presentación número 373 del Diario 114, adolece de defectos subsanables/insubsanables –Que se relacionan bajo el epígrafe “Calificación”–, que impiden a mi juicio, la práctica del asiento solicitado. Contra dicha calificación (...)

Calificación: Hechos: Dado que por la Escritura antes indicada se ha procedido a modificar sustancialmente la obra nueva y división horizontal inscrita, creando tres apartamentos con dos plantas cada uno de ellos, cuando antes eran dos cocheras de planta baja y una vivienda con sólo planta alta, y a su vez los elementos dos y tres están hipotecados es necesario que junto con el acreedor hipotecario se proceda a la modificación de la hipoteca y se haga una redistribución de la misma indicando de que cantidad va a responder cada finca y asimismo aportar una nueva tasación de las Fincas si en su día se quiere ejecutar la hipoteca por el procedimiento de ejecución especial de la hipoteca regulado en la L.E.C. Todo ello por ser el contrato de préstamo hipotecario un contrato bilateral cuyo objeto no puede ser modificado por sólo una de las partes. Nada de lo dicho será necesario si se otorga escritura de cancelación de hipoteca.

Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 1.254, 1.256, 1.261 y 1.262 del Código Civil y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes.

Ronda a veintinueve de junio del año dos mil veintitrés. El registrador (firma ilegible) Fdo: Luis Martín Hernández.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. C. M. interpuso recurso el día 8 de septiembre de 2023 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos (...)

La nota de calificación impugnada deniega la inscripción sin tener en cuenta fundamentación jurídica más acorde a la situación descrita como son los artículos 1860 del Código Civil, 122 y concordantes de la Ley Hipotecaria y 227 del Reglamento Hipotecario.

Conforme a la fundamentación jurídica señalada ut supra una hipoteca que afecta a una finca puede ser objeto de modificaciones, tales como ser agrupada con otra, practicarse segregación, procederse a su división o a su agregación a otra.

Al respecto, diferenciando cada uno de los negocios jurídicos descritos:

1. Agrupación y agregación: no afecta a la hipoteca, que seguirá gravando la finca originaria sin extenderse a la agrupada o a la resultante de la agregación, sin perjuicio de que la carga conste naturalmente en la finca agrupada.
2. División y segregaciones de finca hipotecada: surgen varias fincas a las que se abre folio registral; lo lógico sería exigir la distribución de la responsabilidad, pero la Ley Hipotecaria sienta un criterio distinto. Por tanto, hay que distinguir:

a) División o segregaciones sin distribución de responsabilidad entre las resultantes: en este caso, no se produce división de responsabilidad, salvo pacto en contrario; el acreedor podrá repetir por la totalidad de la suma

adeuda contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, o contra todas a la vez. Además, se produce una situación especial, como no hay distribución de la responsabilidad el titular de una de las fincas que haga un pago parcial no podrá exigir la cancelación respecto a la suya, pero es que, además, el acreedor tampoco podrá libremente cancelar la parte que afecte a un titular sin intervención de los titulares de todas las fincas resultantes; como dice y argumenta las resoluciones de la DGRN de 15 y 16 de octubre de 199, 5 de junio de 2009, 27 de diciembre de 2010, 27 de febrero de 2012 y 8 de marzo de 2013, entre otras.

b) División de finca con distribución convenida entre acreedor y deudor: Se produce la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las fincas resultantes.

En el supuesto que nos ocupa, al no haberse distribuido la responsabilidad hipotecaria, se debería inscribir la modificación de la División horizontal con subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes.

En este sentido, la Resolución de la DGRN de 16 de febrero de 2016 manifiesta lo siguiente:

“(…) 1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura pública por la que los titulares de dos fincas registrales proceden a segregar dos habitaciones de una de ellas para agregarlas a la otra finca registral. Los comparecientes en la escritura modifican las fincas descritas, en el sentido de segregar 19,66 metros cuadrados de la primera, para agregarlos después a la segunda. La finca que se segrega consta gravada con hipoteca y en el mismo documento notarial, cuya inscripción ahora se suspende, el notario advierte a los comparecientes que la hipoteca que grava la finca continúa tanto sobre la finca matriz como sobre la porción segregada salvo que el acreedor hipotecario dé su consentimiento.

La registradora suspende la inscripción solicitada al apreciar el defecto subsanable de que al estar una de las fincas objeto de la escritura, hipotecada, debe comparecer el banco para autorizar las operaciones.

2. La extensión objetiva de la hipoteca es de una gran trascendencia económica para el crédito territorial –Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1990–. Precisamente el concepto de extensión comporta situación dinámica, que puede experimentar modificaciones durante la vigencia de la garantía, y cuyo estado final se verá al tiempo de la ejecución, pero que es necesario determinar en el momento de su constitución. Es también una manifestación más del principio de especialidad o determinación del derecho real, en este caso afectante a la finca hipotecada como entidad no solamente registral, sino también física.

Este Centro Directivo ha tenido ocasión ya de pronunciarse en varias ocasiones y de formular, por tanto, una doctrina, sobre la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria y a su vez en qué casos es o no necesaria la intervención del acreedor hipotecario (vid. ‘Vistos’).

De esa doctrina cabe destacar resumidamente lo siguiente: primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria), y tercero, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente –cfr. Resolución de 27 de diciembre de 2010–, aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

3. Atendiendo a los principios expuestos, no puede mantenerse el defecto planteado en el presente expediente.

El gravamen hipotecario no comporta por sí ningún tipo de limitación o restricción a las facultades dispositivas del propietario de la finca gravada, pues únicamente –cfr. artículo 104 de la Ley Hipotecaria– sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, y su efectividad se basará en la acción ejecutiva a través de los procedimientos previstos en la Ley.

Por otra parte este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el acceso registral de pactos hipotecarios que implican restricciones a la libre disposición y gravamen de los inmuebles hipotecados, manteniendo que los artículos 27 y 107.3.º de la Ley Hipotecaria, al vedar el acceso al Registro de las prohibiciones de disponer o hipotecar constituidas en actos y contratos onerosos, constituyen fundamento suficiente para denegar el acceso al Registro de estas cláusulas limitativas de la facultad dispositiva, en línea con la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y de las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de octubre y 4 de noviembre de 2010, 11 de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011 y 28 de abril de 2015.

La protección del acreedor hipotecario frente a los actos de riguroso dominio se articulará a través de las normas que regulan la extensión objetiva de la hipoteca y su indivisibilidad –cfr. artículos 109 a 112 y 122 a 125 de

la Ley Hipotecaria y Resolución de 8 de marzo de 2013– y las propias normas hipotecarias sobre tratamiento registral de divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones –artículos 47 a 50 del Reglamento Hipotecario–, basadas en la subsistencia inalterada de las cargas existentes, a falta de consentimiento de su titular, por aplicación de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo –17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en relación al artículo 405 del Código Civil–, todo ello, sin perjuicio de admitir la conveniencia de tal intervención para evitar los problemas que pudieran derivarse con posterioridad, singularmente en caso de ejecución y que habrían de resolverse, en tal caso, en el seno del respectivo procedimiento.

En conclusión, el recurso debe ser estimado, no siendo preciso el consentimiento del acreedor hipotecario para inscribir la segregación y posterior agregación de la parte segregada a otra finca, pues el gravamen hipotecario seguirá gravando inalterado la finca.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos”.

En consecuencia, y habida cuenta que la negativa a la calificación está asentada en una fundamentación jurídica errónea, habida cuenta que no se ha tenido en cuenta la fundamentación jurídica acorde al caso que nos ocupa tal y como ha quedado acreditado en el presente escrito.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Registros y del Notariado solicito que admita el presente escrito, con el documento que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 29 de junio de 2023 del Ilmo. Registrador de Ronda, a practicar la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal de 25 de abril de 2023 autorizada por el Notario de Asiento de presentación núm. 373 Diario 114 Ronda doña Isabel Colomina Ribas, y, tras los trámites legales, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción de la referida escritura.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe el día 20 de septiembre de 2023, confirmado su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Con fecha 11 de septiembre de 2023, se dio traslado del recurso a la notaria autorizante de la escritura calificada a los efectos pertinentes, sin que haya efectuado ninguna alegación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 405, 1254, 1256, 1261, 1262, 1860, 1876 y 1877 del Código Civil; 9, 20, 38, 40, 104, 109 a 112, 122 y 123 de la Ley Hipotecaria; 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 47 a 51 y 227 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1996 y 11 de noviembre de 2003, y las Resoluciones de la Dirección General los Registros y del Notariado de 3 de agosto de 1893, 17 de julio de 1935, 13 de junio de 1998, 15 y 16 de octubre de 1999, 5 de junio de 2009, 27 de diciembre de 2010, 21 de julio de 2011, 27 de febrero de 2012, 8 de marzo de 2013, 16 de febrero de 2016, 24 de octubre de 2018 y 2 de octubre de 2019.

1. Se debate en este recurso acerca de la inscripción de una escritura pública por la que el titular de tres fincas registrales pertenecientes a un edificio constituido en propiedad horizontal, que eran dos cocheras en la planta baja y una vivienda en la planta alta, dos de las cuales (los elementos dos y tres) se encuentra hipotecados y la otra libre (el elemento uno); procede a reconfigurar la propiedad horizontal creando tres nuevas fincas independientes, todas ellas con planta baja y primera, coincidiendo el nuevo elemento número uno, con parte de la planta baja – antiguo elemento 1– y parte de la planta alta –parte del antiguo elemento 3–, y los nuevos elementos dos y tres, cada uno de ellos con parte de la planta baja –cada uno en parte del antiguo elemento 2– y parte de la planta alta – cada uno en parte del antiguo elemento 3–.

El registrador de la Propiedad considera que para inscribir esa operación es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario y, además, que se proceda a la modificación de la hipoteca y se haga una redistribución de la misma indicando de que cantidad va a responder cada nueva finca de la propiedad horizontal, y, asimismo, que se aporte una nueva tasación de cada una de esas nuevas fincas si en su día se quiere ejecutar la hipoteca por el procedimiento de ejecución especial de la hipoteca regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El recurrente afirma que tal consentimiento no es necesario en aplicación conjunta de la normativa hipotecaria y de la doctrina de esta Dirección General acerca del arrastre de cargas en los supuestos de división y segregación de fincas y/o de agrupación y agregación de fincas.



2. Como ya dijera la Resolución de 16 de febrero de 2016, la extensión objetiva de la hipoteca es de una gran trascendencia económica para el crédito territorial –Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1990–.

Precisamente el concepto de extensión comporta situación dinámica, que puede experimentar modificaciones durante la vigencia de la garantía, y cuyo estado final se verá al tiempo de la ejecución, pero que es necesario determinar en el momento de su constitución. Es también una manifestación más del principio de especialidad o determinación del derecho real, en este caso afectante a la finca hipotecada como entidad no solamente registral, sino también física.

Así, este Centro Directivo ha tenido ocasión ya de pronunciarse en varias ocasiones y de formular, por tanto, una doctrina, sobre la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria y a su vez en qué casos es o no necesaria la intervención del acreedor hipotecario.

De esa doctrina cabe destacar resumidamente lo siguiente:

Primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original hipotecada, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria), es decir, sin necesidad de distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las fincas divididas o segregadas, generándose lo que la doctrina ha denominado hipoteca solidaria.

Segundo, que agrupada una finca hipotecada a otra finca, supuesto al que se debe asimilar la agregación, se encuentre esta última finca hipotecada o libre de cargas, la hipoteca o respectivas hipotecas continúan gravando sin alteración la finca o fincas originariamente hipotecadas, sin que las mismas se extienda naturalmente a las demás fincas agrupadas o agregadas (artículo 110 de la Ley Hipotecaria); pero sin perjuicio de la posibilidad de pactar al constituir la hipoteca la extensión objetiva de la misma a las agregaciones o agrupaciones voluntarias. Como consecuencia de ello, a falta de dicho pacto de extensión, en caso de ejecución de la finca hipotecada que se agrupó, el efecto de su enajenación forzosa será la desagrupación de la misma.

Tercero, que es principio básico de nuestro sistema registral, que la división de finca hipotecada o su agrupación no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria).

Y, cuarto, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente –cfr. Resolución de 27 de diciembre de 2010–, aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

3. Atendiendo a los principios expuestos, señala la indicada Resolución de 16 de febrero de 2016, que no puede mantenerse como defecto la falta de consentimiento del acreedor, en los casos de división o agrupación de fincas hipotecadas.

Efectivamente, el gravamen hipotecario no comporta por sí ningún tipo de limitación o restricción a las facultades dispositivas del propietario de la finca gravada, pues únicamente –cfr. artículo 104 de la Ley Hipotecaria– sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, y su efectividad se basará en la acción ejecutiva a través de los procedimientos previstos en la Ley.

Por otra parte este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el acceso registral de pactos hipotecarios que implican restricciones a la libre disposición y gravamen de los inmuebles hipotecados, manteniendo que los artículos 27 y 107.3.º de la Ley Hipotecaria, al vedar el acceso al Registro de las prohibiciones de disponer o hipotecar constituidas en actos y contratos onerosos, constituyen fundamento suficiente para denegar el acceso al Registro de estas cláusulas limitativas de la facultad dispositiva, en línea con la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 y de las Resoluciones de este Centro Directivo de 1 de octubre y 4 de noviembre de 2010, 11 de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011 y 28 de abril de 2015.

La protección del acreedor hipotecario frente a los actos de riguroso dominio se articulará a través de las normas que regulan la extensión objetiva de la hipoteca y su indivisibilidad –cfr. artículos 109 a 112 y 122 a 125 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 8 de marzo de 2013– y las propias normas hipotecarias sobre tratamiento registral de divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones –artículos 47 a 50 del Reglamento Hipotecario–, las cuales se encuentran basadas en la subsistencia inalterada de las cargas existentes, a falta de consentimiento de su titular, por aplicación de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo –17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en relación al artículo 405 del Código Civil–, todo ello, sin perjuicio de admitir la conveniencia de tal intervención para evitar los problemas que pudieran derivarse con posterioridad, singularmente en caso de ejecución y que habrían de resolverse, en tal caso, en el seno del respectivo procedimiento.

4. Esta doctrina de la subsistencia inalterada de las hipotecas existentes, respecto de las nuevas fincas nacidas como consecuencia de las modificación hipotecarias de las fincas gravadas, tiene como premisa que después de esas operaciones jurídicas pueda establecerse una correspondencia física entre las antiguas fincas originarias hipotecadas y las nuevas fincas o partes de fincas en que cada una de aquellas se ha dividido y/o se han agrupado, o, en este supuesto, respecto de las fincas resultantes de la reorganización de la propiedad horizontal.

Si tal correspondencia no pudiera establecerse, indudablemente sí sería necesario el consentimiento del acreedor hipotecario, la redistribución paralela de la responsabilidad hipotecaria respecto de las nuevas fincas de la división horizontal y la tasación de esas nuevas fincas; por lo que procede examinar si en el supuesto del presente expediente es posible establecer esa correspondencia.

En el supuesto objeto de este expediente, pueden establecerse los siguientes hechos, aplicando la anteriormente expuesta doctrina del arrastre de cargas en los supuestos de división y/o agrupación de fincas gravadas a la modificación jurídica operada.

La primitiva finca independiente número 1, que se encontraba libre de cargas, se ha dividido en dos porciones, una que pasa a ser un vestíbulo común, y otra que pasa a formar parte de la nueva finca independiente número 1.

La primitiva finca independiente número 2, que se encontraba hipotecada, se ha dividido en dos porciones, una que pasa a formar parte de la nueva finca independiente 2, y otra que pasa a formar parte de la nueva finca independiente número 3.

La primitiva finca independiente número 3, que se encontraba hipotecada, se ha dividido en tres porciones, cada una de las cuales pasan a formar parte, respectivamente, de las nuevas fincas independientes número 1, 2 y 3, a las que se agrupan.

En consecuencia, en este caso sí existe esa correspondencia entre las fincas primitivas y las resultantes de la reorganización de la propiedad horizontal, cuyo efecto será el siguiente: la nueva finca independiente número 1 se encontrará libre de cargas en cuanto a su planta baja, y gravada en su planta superior con la responsabilidad hipotecaria íntegra que gravaba la finca primitiva número 3; y las nuevas fincas independientes números 2 y 3 se encontrarán gravadas en cuanto a su planta baja con la responsabilidad hipotecaria íntegra que gravaba la finca primitiva número 2, y gravadas en su planta superior con la responsabilidad hipotecaria íntegra que gravaba la finca primitiva número 3. Estas determinaciones hipotecarias son las que deberá hacer el registrador de la propiedad de oficio al inscribir la operación jurídica objeto de este recurso.

5. En esa labor jurídica deberá también tenerse en cuenta, circunstancia que no consta en el expediente, si existe en la escritura o escrituras de préstamo hipotecario un pacto de extensión de la hipoteca a las fincas con las que pueda agruparse la finca hipotecada, pues, como señalan las Resoluciones de 8 de marzo de 2013, 24 de octubre de 2018 y 2 de octubre de 2019, para que, hipotecada una finca que después se agrupa a otras, la hipoteca se extienda a la finca resultante de la agrupación, es suficiente con que en la escritura de hipoteca se hubiese pactado expresamente tal extensión o bien su extensión a todo cuanto comprenden los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, siendo indiferente que se tratara de una agrupación o de una agregación en sentido técnico, y, por tanto, también en este supuesto de reorganización de la propiedad horizontal u otros semejantes en que se combinen varias modificaciones jurídicas simultáneamente.

Consecuentemente con esta doctrina, en caso de ejecución hipotecaria, ésta afectará, no solo a la finca inicialmente hipotecada, sino también a la total finca resultante de la agrupación.

Otros factores a tener en cuenta en la operativa registral, que parece que concurren en el presente supuesto, serían si el titular de las fincas hipotecadas fuere la misma persona (ausencia de terceros propietarios), si el acreedor titular de ambas hipotecas fuese la misma entidad y, además, si el crédito garantizado por éstas fuese el mismo, respecto del que se hubiere distribuido la responsabilidad entre las fincas ahora agrupadas por imperativo del artículo 119 de la Ley Hipotecaria. De concurrir las tres circunstancias, la agrupación de las fincas hipotecadas producirá la unificación simultánea de la responsabilidad hipotecaria en la finca resultante, por aplicación del principio de indivisibilidad de la hipoteca respecto del crédito garantizado (artículos 120, 122 y 123 de la Ley Hipotecaria), por virtud del cual, en realidad, cada finca gravada agrupada ya respondía de la totalidad del crédito garantizado, no obstante, la distribución de la responsabilidad.

En conclusión, el recurso debe ser estimado, no siendo preciso el consentimiento del acreedor hipotecario para inscribir la presente reconfiguración de la propiedad horizontal, pues el gravamen hipotecario seguirá gravando inalterado cada una de las nuevas fincas en los términos antes expuestos, debiendo el registrador de la Propiedad valorar todas las circunstancias indicadas al practicar el arrastre de las cargas vigentes.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación 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, 29 de noviembre de 2023. Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V. la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).