

1.3. Derechos reales

LA INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL DE LA LEY 2/1994 SOBRE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS.

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Doctora en Derecho

Profesora de Derecho Civil. Universidad Antonio de Nebrija

I. LA LEY DE SUBROGACIÓN Y MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS (LSMPH) Y EL ARTÍCULO 1.211 DEL CÓDIGO CIVIL

Esta Ley surgió, como dice su Exposición de Motivos, para que las personas que hubiesen concertado un préstamo hipotecario con anterioridad a la bajada generalizada de los tipos de interés que se produjo en los años de su publicación, pudieran beneficiarse de la misma. Para ello, la Ley permite a los deudores subrogar sus hipotecas a otro acreedor distinto que ofrezca condiciones más ventajosas, eliminando o suprimiendo las dificultades y costes que hasta entonces generaban esta operación. Igualmente, contempla el cambio del tipo de interés por la misma entidad acreedora o bien, la modificación del plazo de dicho préstamo.

Tal y como explica la propia Ley, viene a ser un desarrollo del mecanismo de la subrogación sin conocimiento del acreedor prevista en el artículo 1.211 del Código Civil.

Esta posibilidad de subrogación del artículo 1.211 del Código Civil hay que interpretarla de manera restrictiva, pues se trata de un supuesto excepcional, y por lo tanto hay que cumplir escrupulosamente los requisitos que allí se exigen.

Coinciden en esta idea y en la interpretación restrictiva que debe darse a este artículo gran parte de la doctrina y jurisprudencia. En este sentido baste ver la STS de 27 de junio de 1989, que califica al artículo 1.211 del Código Civil de «precepto de interpretación restrictiva, dada su excepcionalidad», y por lo que concluye que al no ser un contrato de préstamo sobre el que se pretende la subrogación, no se cumplen los requisitos de dicho artículo, y por tanto no puede operarse dicha subrogación. En el mismo sentido se encuentran la RDGRN de 7 de diciembre de 1950, que declara que «el deudor podrá realizar la subrogación convencional con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil, sin el consentimiento del acreedor, en cuanto cumpla los siguientes requisitos de ineludible observancia. 1.º Que el deudor haya tomado prestado el dinero por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella; y 2.º que al pagar el mismo deudor se consigne en la correspondiente carta de pago la procedencia de la cantidad pagada, circunstancias encaminadas a prevenir posibles abusos en perjuicio o fraude de acreedores posteriores».

La doctrina también es unánime al interpretar de forma restrictiva la subrogación prevista en el artículo 1.211 del Código Civil sin consentimiento

del acreedor; así por ejemplo, y entre otros, lo manifiestan: SANCHO REBULLIDA, HERNÁNDEZ ANTOLÍN, GUTIÉRREZ SANTIAGO, SANTOS BRIZ y LÓPEZ LIZ (1).

Luego, cuando se dé una subrogación del 1.211 del Código Civil, para que ésta sea válida, debe cumplir estrictamente con todos los requisitos establecidos en dicho artículo; a saber, que se trate de un contrato de préstamo, que se haga en escritura pública, y que en ella conste que el destino de la suma prestada será el de pagar una deuda concreta del prestatario; pues sólo cabe hacer una interpretación estricta del mismo, y por lo tanto, hay que ser rigurosos a la hora de observar el cumplimiento de dichos requisitos.

Si, como hemos dicho, la subrogación prevista en la Ley 2/1994, tiene su fundamento en el artículo 1.211 del Código Civil (pues no es sino el mecanismo que facilita y agiliza esa posibilidad legal), debe interpretarse, asimismo, de forma estricta lo que en la Ley se contiene. En este sentido, la DGRN se ha manifestado en distintas ocasiones, abogando por una interpretación estricta y restrictiva de dicha Ley, pues se trata de un supuesto excepcional y sin desarrollo reglamentario.

En este sentido, las Resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995 afirman que la Ley de Subrogación Hipotecaria «se trata de una normativa de carácter excepcional respecto de las reglas generales de la obligatoriedad de los contratos (arts. 1.258 y 1.901 del Código Civil) y de las normas hipotecarias que previenen la necesidad del consentimiento del titular de un asiento registral para su modificación (arts. 1 y 40 LH), lo que reclama, por consiguiente, una interpretación estricta». En parecidos términos encontramos, más recientemente, la RDGRN de 5 de abril de 2000.

Pues bien, parece que por la relación de la LSMPH con el artículo 1.211 del Código Civil —del cual no es más que un desarrollo— ha de inferirse, en principio y sin dudas, la interpretación estricta y restrictiva de sus preceptos.

(1) SANCHO REBULLIDA, F. A., «Comentarios a los artículos 1.203-1.213 del Código Civil», en *Comentario del Código Civil*, t. II, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991. Al comentar el artículo 1.211, este autor mantiene que en la novación prevista en el mismo, «el beneficiario es el prestamista, cuya situación se antepone a la de los acreedores anteriores al préstamo pero posteriores a la obligación satisfecha con el préstamo. Su carácter excepcional determina una interpretación restrictiva mediante rigurosa exigencia de la concurrencia de sus requisitos», y entre ellos está el tratarse de un préstamo; HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., «Breve análisis de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios», en *RCDI*, núm. 622, mayo-junio, 1994, pág. 1208, donde mantiene que el artículo 1.211 del Código Civil contempla un supuesto excepcional que exige que se aplique en sus justos términos, para lo que es preciso que «para pagar el deudor ha de tomar prestado el dinero (préstamo en sentido propio, como el caso del contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, crédito...); GUTIÉRREZ SANTIAGO, P. en AA.VV., *Comentarios al Código Civil* (BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Coord.), ed. Aranzadi, Pamplona, 2001, pág. 1440: «El artículo 1.211 contempla un supuesto en que excepcionalmente la subrogación se opera por voluntad del deudor —que en la hipótesis prevista es quien paga—, sin necesidad de que lo consienta el acreedor actual e incluso contra su voluntad. Precisamente por su carácter excepcional, el precepto merece una interpretación restrictiva mediante la rigurosa exigencia de observancia de todos los requisitos que establece». En el mismo sentido, defienden el carácter excepcional del artículo 1.211 del Código Civil y su interpretación restrictiva: LÓPEZ LIZ, J., *Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (Análisis práctico de la Ley 2/1994, de 30 de marzo)*, ed. Bosch, Barcelona, 1995, págs. 54-57; SANTOS BRIZ, J., «Comentarios a los artículos 1.203-1.213 del Código Civil», en *Código Civil. Doctrina y Jurisprudencia*, t. IV, ed. Trivium, Madrid, 1991, pág. 405.

No obstante, esta idea *a priori* indubitada y clara, ha ido quebrándose a lo largo de estos años en la aplicación e interpretación de dicha Ley.

II. SUPUESTOS JURISPRUDENCIALES DE INTERPRETACIÓN AMPLIA DE LA LEY

Así las cosas, sorprende encontrarnos con declaraciones jurisprudenciales que amplían de un modo u otro la interpretación más estricta o literal de los preceptos legales.

1. ÁMBITO OBJETIVO DE LA LEY

La subrogación que contempla la Ley 2/1994, de 30 de marzo, según el tenor literal de la misma, puede producirse únicamente en los contratos de préstamo hipotecario; pues así lo dice el mismo artículo 1.211 del Código Civil, como lo repite expresamente el artículo 1.2 LSPMH (2).

Sin embargo, la jurisprudencia también ha interpretado en los últimos tiempos que, aunque en la Ley sólo se hace referencia expresa a los préstamos hipotecarios, no habría problema para extender la subrogación a otras figuras que no siendo préstamos hipotecarios en sentido estricto (es decir, el regulado en los arts. 1.753 a 1.757 del Código Civil), puedan englobarse en esa categoría por su similitud, ya que aunque en su inicio no se asemejen, desembocarán en una relación jurídica unilateral asimilable al préstamo, como puede ocurrir con un préstamo futuro o incluso una apertura de crédito. En este sentido se manifiesta la Resolución de 18 de junio de 2001 (3). Se amplía, por

(2) Artículo 1.2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo: «La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada».

(3) En este sentido, la Resolución de 8 de junio de 2001, después de diferenciar claramente el préstamo de la apertura de crédito en cuenta corriente, mantiene: «frente a estas figuras (préstamo y apertura de crédito), tipificadas por el legislador y los usos bancarios, las técnicas financieras han alumbrado, al amparo del principio de autonomía de la voluntad, otras modalidades de contrato de préstamo que partiendo de cada una de aquéllas confluyen en la práctica en situaciones similares... Y junto a ellas está la modalidad de apertura de crédito en que se condiciona la disponibilidad no sólo para ciertos fines y en porcentajes determinados sobre el total crédito concedido, sino que se fija un plazo, transcurrido el cual desaparece aquélla, concretándose el importe debido en las sumas de que se haya dispuesto hasta entonces que se ha de devolver a partir de ese momento siguiendo el régimen de amortización periódico y con devengo de intereses en términos coincidentes con los préstamos sujetos a amortización por cuotas. La proximidad de ambas figuras es evidente en cuanto participan de la misma causa ne-gocial y sus efectos, una vez que se ha recibido el préstamo o ha dispuesto del crédito, son perfectamente asimilables. Si en un momento inicial, en tanto la entrega no ha tenido lugar o está abierta la disponibilidad, existe una relación jurídica compleja, una vez culminada aquélla o se cierra la facultad de disponerse transforma en una relación idéntica a la del préstamo ordinario, con un acreedor exento ya de obligaciones que a partir de entonces recaen sobre el deudor. Y si la relación jurídica entre las partes sufre esa transformación, necesariamente ha de repercutir en la hipoteca que garantiza el crédito, que de ser una hipoteca de seguridad en garantía de una obligación futura o

lo tanto, el ámbito objetivo de la Ley, pero limitadamente. Igualmente, la Resolución de 17 de julio de 2001 amplía también la posibilidad de admitir la subrogación del acreedor hipotecario en un contrato de cuenta corriente garantizado con hipoteca.

No estoy de acuerdo con esta línea jurisprudencial, pues entiendo que el ámbito objetivo de la Ley es claro: los préstamos hipotecarios. Así lo quiso el legislador, e incluso en su tramitación parlamentaria se cambió la inicial subrogación de los préstamos hipotecarios para la promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas, por la más amplia de préstamos hipotecarios. Y si el legislador hubiera querido ampliarla más, ese era el momento de haberlo hecho. Esto, unido al criterio de interpretación restrictiva que debe predominar en este tema, me hace ser proclive a criticar estas interpretaciones de la Dirección General.

2. OBJETO DE LA SUBROGACIÓN

Conviene pararse a analizar cuál es el objeto de dicha subrogación, es decir, si la subrogación se produce en la totalidad de la cantidad debida a la primitiva entidad acreedora, o si por el contrario, la subrogación debe producirse únicamente en la cantidad pendiente por capital. Según el primer criterio, la cantidad en la que se subroga la nueva entidad financiera comprendería no sólo el capital sino también los intereses debidos, así como otros gastos devengados en concepto de comisiones, etc. En el segundo caso solamente nos referiríamos al capital principal.

En apoyo de la primera tesis, se puede argüir la propia literalidad del artículo 2 de la Ley de Subrogación, pues en su párrafo segundo dice que en la certificación que debe entregar la entidad acreedora a la subrogada debe constar «el importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar», de cuyas palabras parece deducirse que la nueva entidad acreedora se subroga en toda la deuda, incluyendo, por tanto, lo que ya se adeuda por intereses o comisiones, y no sólo por principal.

Sin embargo, y como pone de manifiesto CALATAYUD SIERRA (4), el propio concepto de subrogación excluye esta interpretación, ya que ésta supone nada más un cambio de acreedor en un préstamo que debe seguir siendo el mismo, con la excepción de la modificación de su interés en los términos perfectamente delimitados por la Ley. Si admitiéramos la primera tesis, el préstamo cambiaría, ya que el importe variaría considerablemente al incrementarse con las cantidades debidas por intereses o comisiones, lo cual no deja de ser una capitalización del mismo.

Confirma esta idea la Resolución de 5 de abril de 2000, al desestimar el recurso planteado por entender que en la escritura de subrogación que se presenta a inscripción «no se señala de modo preciso la cuantía del préstamo

condicional y hasta un máximo de responsabilidad, pasará a ser una hipoteca ordinaria o de tráfico en garantía de una obligación ya existente y de cuantía determinada... Llegado ese momento... ha de llevar a la conclusión de que cabe su aplicación (de la Ley 2/1994) a esas situaciones que han devenido perfectamente equiparables a un préstamo hipotecario».

(4) Véase CALATAYUD SIERRA, A., «El procedimiento de subrogación hipotecaria en la Ley 2/94», en *RJN*, núm. 10, abril-junio, 1994, págs. 67-68.

tomado por el deudor de la entidad que ha de subrogarse en la posición acreedora, ni puede determinarse con seguridad por el Registrador en función de los elementos recogidos en el documento calificado: por una parte, no puede entenderse fijada aquella cuantía en la cantidad que figura en el justificante de pago incorporado al documento calificado, toda vez, que en el cuerpo de la escritura se expresa que parte del pago total, el correspondiente a intereses, se abona por la entidad subrogada con cargo a una cuenta que el deudor tiene en su entidad, y por otra, no queda claro cuál es la parte del total que corresponde a intereses...», de donde se concluye que la cantidad debida y la subrogada no son las mismas, y que debe quedar perfectamente claro el importe de la cantidad en que se subroga el nuevo acreedor hipotecario.

Bien, si interpretásemos de forma absolutamente literal el artículo 2 LSMPH, habría que admitir la primera tesis, entendiendo que la cantidad en la que se subroga el nuevo acreedor hipotecario es la totalidad del principal, más los intereses, costas y gastos. Sin embargo, no comparto esta idea por lo que ya se ha dicho; eso sería desnaturalizar el préstamo, que implica una misma obligación, y si se subroga en la suma de esas cantidades, la obligación ya no es la misma, sino una nueva. En este caso, no puede admitirse esa interpretación literal, tal y como hace la RDGRN de 21 de febrero de 2001. Pues en aras de una interpretación literal (que no considero estricta) se estaría vulnerando el principio de especialidad hipotecario. Se favorecería simplemente la práctica mercantil y el tráfico jurídico en detrimento de los principios básicos de nuestro ordenamiento registral. La interpretación, por tanto, debe ser sistemática y congruente con el resto del ordenamiento, no cabe basándose en una interpretación literal y al pie de la letra de los formalismos, deducir conclusiones contradictorias con los principios hipotecarios.

3. ACREDITACIÓN Y NOTIFICACIÓN DEL PAGO AL ACREDOR PRIMITIVO

El artículo 2.3 LSMPH señala que el acreedor subrogado debe acreditar y notificar el pago hecho al primitivo acreedor. En concreto este artículo dice que: «Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario. En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria».

Pues bien, las Resoluciones de la DRGN de 16 de septiembre de 2004 y 8 de junio de 2006, entienden que basta para dar cumplimiento a dicho precepto que la entidad subrogada comunique a la primitiva entidad el pago realizado, y que «en el ámbito de la lealtad que ha de presumirse existirá en la liquidación entre dos entidades financieras es suficiente la declaración de la entidad subrogada de haber pagado a la acreedora y la incorporación del resguardo de la operación bancaria realizada con finalidad solutoria». No es necesario, por tanto, que se acredite dicho pago ante el Notario autorizante de la operación, como podría colegirse de una interpretación muy estricta y literal del artículo 2 LSMPH.

Considero acertada la doctrina e interpretación realizada por el Centro Directivo en estas Resoluciones, ya que lo que señala la Ley es la necesidad de que conste la comunicación a la primitiva entidad acreedora del pago realizado por la subrogada, pues la finalidad de dicha notificación y acreditación es dar al primitivo acreedor la posibilidad de enervar la subrogación, modificando sus propias condiciones.

Por ello, creo que así debe interpretarse el artículo 2 LSMPH, y creo que en los casos que aquí se analizan, se cumple perfectamente con dicho objetivo, al incorporar el resguardo de la transferencia realizada, modo habitual de proceder en la práctica bancaria. Si bien es cierto que del propio artículo podría interpretarse la necesidad de que dicha comunicación conste en la escritura, creo que siempre que se asevere y asegure que la notificación del pago llegue al primer acreedor, se cumple con el requisito establecido en la Ley.

III. RECAPITULACIÓN

El análisis de los distintos ejemplos de interpretación jurisprudencial que hemos visto, nos lleva a hacer las siguientes reflexiones.

La Ley 2/1994 no debe interpretarse muchas veces de forma rígida-literal, como se parece deducir de alguno de los ejemplos expuestos, llevando al extremo los criterios generales de interpretación restrictiva. Pues, si así se hiciera, se corre el riesgo de primar determinadas formalidades o literalidades, en perjuicio de la esencia o espíritu de la Ley, en conjunto con el resto del ordenamiento.

Pero, tampoco cabe una interpretación laxa de sus preceptos, so pretexto de empujar o dinamizar el tráfico jurídico, entendiendo que con una interpretación demasiado rígida sólo se conseguiría paralizar, ralentizar o poner trabas al tráfico mercantil, a la práctica bancaria de hoy en día. Práctica que cada vez exige más la flexibilización de ciertas normas y principios para conseguir más negocio o de forma más sencilla.

Si esto se hace así, se corre el riesgo de anteponer el poder económico y fáctico de las entidades de crédito a los fundamentos y principios registrales más básicos. Creo que, a veces, nos encontramos ante una relajación excesiva de los principios registrales, y eso no es bueno. ¿Es que debemos rendirnos, entonces, a la teoría de los hechos consumados y aceptar esa flexibilidad o una interpretación a veces incompatible con nuestros principios más básicos del sistema registral?

Hay que tener cuidado con la interpretación y aplicación de esta Ley, pues aunque debe partirse de una interpretación restrictiva, acorde con su origen excepcional, ni esa interpretación puede convertirse en rígida y literal, ni mucho menos flexibilizarse de tal modo que lleve a desnaturalizar la finalidad, contenido y espíritu de la Ley.

RESUMEN

**SUBROGACIÓN PRÉSTAMO
HIPOTECARIO**

En estas líneas se trata de dibujar el panorama de cómo ha ido interpretando la DGRN la Ley 2/1994, de 30 de marzo, a lo largo de estos años. Se parte de una inicial interpretación restrictiva de sus preceptos conforme a la excepcionalidad del supuesto que contempla, pero se va observando una tibia relajación en dicha interpretación.

ABSTRACT

MORTGAGE LOAN SUBROGATION

In these lines the author endeavours to sketch a portrait of how the Directorate-General of Notarial Affairs has been interpreting Act 2/1994 of 30 March over the years. The initial interpretation was restrictive, in keeping with the exceptional nature of the circumstances envisaged in the law, but of late the interpretation has been observed to relax grudgingly.

1.4. Sucesiones

SEGURO DE VIDA: SUSTITUCIÓN POR EL TOMADOR DE LA BENEFICIARIA EN TESTAMENTO OLÓGRAFO SIN COMUNICACIÓN A LA ASEGURADORA. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA DE LA BENEFICIARIA DE LA PÓLIZA POR COBRO DEL CAPITAL.

por

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL
Profesora Titular de Derecho Civil UNED

I. INTRODUCCIÓN

Si partimos de los hechos contemplados en la sentencia del Tribunal Supremo, de 23 de marzo de 2006, tenemos la existencia de un seguro de vida realizado, en su día, por el esposo a favor de su cónyuge, si bien en el momento del fallecimiento de aquél se encontraban ya divorciados. Éste otorgó testamento ológrafo y en el mismo revocó la condición de su ex-esposa de beneficiaria de la póliza sustituyéndola por su madre.

No hubo notificación alguna de la disposición testamentaria antes mencionada a la compañía aseguradora, por lo que ésta abonó el capital a la que figuraba como beneficiaria en la póliza.

Se entabla una acción de restitución fundada en un enriquecimiento injusto por haber recibido la prestación del comitente.

Los hechos expuestos suscitan una serie de cuestiones como las que a continuación se plantean:

1. VALIDEZ DE LA REVOCACIÓN DE LA CONDICIÓN DE BENEFICIARIA DEL SEGURO REALIZADA EN TESTAMENTO OLÓGRAFO

Queda fuera de toda duda el derecho a revocar mediante testamento la condición de beneficiaria sin consentimiento de la entidad aseguradora. Una