

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10999** *Resolución de 7 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Lillo, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones mediante instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don A. L. G., en nombre y representación de la sociedad «R.S. Finanzas, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Lillo, don Andrés Juez Pérez, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una hipoteca en garantía de una emisión de obligaciones mediante instancia privada.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Madrid el día 7 de junio de 2016 por don A. L. G., en representación de la sociedad «R.S. Finanzas, S.L.», se solicitó la cancelación de oficio de las obligaciones hipotecarias pendientes, que ascienden a un nominal de 18.631,38 euros, quedando liberadas todas y cada una de las treinta y cinco fincas gravadas en su respectiva responsabilidad. La emisión de obligaciones hipotecarias se realizó mediante escritura otorgada en Madrid el día 18 de noviembre de 1986, ante el notario, don Jesús Franch Valverde, número 2.963 de protocolo, siendo la fecha de amortización el día 18 de noviembre de 1987, y en la condición cuarta dice: «La compareciente se obliga a pagar a los tenedores de los citados títulos el valor nominal de los mismos a su vencimiento; no obstante si al concluir el plazo señalado no se pagasen las obligaciones emitidas, se entenderá, si no exigen los tenedores de las mismas el reembolso o pago, y hasta que lo exijan, prorrogada la obligación de pagar de año en año, en un máximo de diez años».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Lillo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Objeto: Instancia suscrita en Madrid el 7 de Junio de 2016 por Don A. L. G., en representación de la sociedad R.S. Finanzas. Número de Entrada 1.200/2016 presentada el día siete de Junio de dos mil dieciséis, asiento número 1.080 del tomo 98 del Diario.–Presentante: A. L. G.–Visto por el Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden y accidentalmente de Lillo (Toledo), Don Andrés Juez Pérez, el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, el cual fue presentado en persona, en el ejercicio de la función de calificación de la legalidad de los documentos presentados, obrantes en dicho procedimiento, resultan los siguientes: Hechos: En el documento objeto de la presente calificación se solicita la cancelación de oficio de las obligaciones hipotecarias pendientes, que ascienden a un nominal de 18.631,38 euros, quedando liberadas todas y cada una de las treinta y cinco fincas gravadas en su respectiva responsabilidad.–La emisión de obligaciones hipotecarias se realizó mediante escritura otorgada en Madrid el dieciocho de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis, ante el Notario Don Jesús Franch Valverde, número 2.963 de protocolo, siendo la fecha de amortización el día dieciocho de Noviembre de mil novecientos ochenta y siete y en la condición cuartas dice: «La compareciente se obliga a pagar a los tenedores de los citados títulos el valor nominal de los mismos a su vencimiento; no obstante si al concluir el plazo señalado no se pagasen las obligaciones emitidas, se entenderá, si no exigen los

tenedores de las mismas el reembolso ó pago, y hasta que lo exijan, prorrogada la obligación de pagar de año en año, en un máximo de diez años». A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derechos: I) Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador quien, bajo su-responsabilidad, ha de resolver acensare la legalidad de sus formas extrínsecas, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de Reglamento. II) En relación a las circunstancias concretas reseñadas anteriormente, no ha transcurrido el plazo previsto en el art. 82, último párrafo, de la Ley Hipotecaria para proceder a cancelar por caducidad la inscripción de la hipoteca que se solicita. Con arreglo a los antecedentes, hasta el día 18 de Noviembre de 2018 no podría llevarse a cabo tal operación, como resulta de añadir al vencimiento último posible de la obligación, dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y siete, los veinte años de prescripción de la acción civil más el año de “vacatio” previsto en el precepto citado para la constancia registral de los posibles actos interruptivos de la prescripción. En su virtud, Acuerdo: Denegar la cancelación solicitada por la concurrencia del defecto relacionado en el Fundamento II) de la presente nota de calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación en la forma determinada por los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, durante la vigencia del citado asiento. Notifíquese esta resolución al presentante del título calificado. Contra la presente nota de calificación puede interponerse: (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Andrés Juez Pérez registrador/a de Registro Propiedad de Quintanar de la Orden a día veintitrés de Junio del año dos mil dieciséis».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. G., en nombre y representación de la sociedad «R.S. Finanzas, S.L.», interpuso recurso, en virtud de escrito fechado el día 20 de julio de 2016, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) basan [sic] su exposición en que la escritura de emisión de las Obligaciones Hipotecarias de fecha 18-11-1986 condición 4 dice: «La compareciente se obliga a pagar a los tenedores de los citados títulos el valor nominal de los mismos a su vencimiento; no obstante si al concluir el plazo señalado no se pagasen las obligaciones emitidas, se entenderá, si no exigen los tenedores de las mismas el reembolso o pago, y hasta que lo exijan, prorrogada la obligación de pagar de año en año, en un máximo de diez años.». Argumenta el Registro, que al no tener constancia de haber exigido los propietarios tenedores de los títulos el reembolso de los mismos, se entiende prorrogada la obligación de pagar de año en año hasta un máximo de 10 años. Por tanto, según esta calificación, habría que sumar otros 10 años a los 21 citados, produciéndose la cancelación de oficio 31 años después, o sea el 18-11-2018. A tal efecto, nos permitimos hacer algunas observaciones en la argumentación de los fundamentos de derecho, que aclaren la cronología de los acontecimientos y sus características. 1.º—El requerimiento de pago por parte de los tenedores de los títulos, por la totalidad de la deuda, se hizo fehacientemente con el inicio del procedimiento ejecutivo número 02174/1990 del Juzgado nº 32 de Madrid, llevado a cabo el 18-5-1988, los requerimientos de pago fueron aportados en su día al expediente judicial como establece la ley, ya que según consta en el Registro de la Propiedad se expidió Certificado de Cargas el 4-1-1989 sobre las 35 Obligaciones Hipotecarias. Lógicamente este paso, se inicia previamente como consecuencia del impago de la deuda y por tanto anula la condición 4ª de prórroga de anualidades al requerir, el reembolso de los títulos y no ser atendido por el deudor hipotecario. 2.º—Ante esta falta de pago y requerida judicialmente en el procedimiento ejecutivo sumario hipotecario el 29-9-1994 se produce el Auto de adjudicación de las parcelas subastadas a favor de R.S. Finanzas, S.L. actual propietario registral, El citado Juzgado detalla en la cláusula 2º que seguido el procedimiento de los artículos 129, 130, 131 de la L.H. y verificado el requerimiento de pago al deudor, se procede a la venta en pública subasta de las parcelas que nos referimos. 3.º—Este

requerimiento de pago judicial, se exigió a los 2 años aproximadamente del vencimiento de la deuda, sin que la deudora respondiera durante este tiempo a ninguna solicitud ni abonara los intereses del préstamo. La falta reiterada de noticias anula en consecuencia esta cláusula por impago, desechando toda posibilidad de prorrogar de año en año el pago hasta los 10 años previstos en la escritura de la emisión de las OO.HH. de fecha 18-11-1986, dado que no se ha abonado por parte de deudor ninguna de las anualidades exigidas en la emisión de los títulos. Para cumplir los consabidos 20 años más el año de "vacatio" tendremos que contar como mínimo desde el 18-5-1988, fecha del requerimiento judicial de pago, es decir, según nuestra apreciación los 21 años que marca la L.H. han vencido el 18-5-2009. 4.º—Entendemos que habiendo transcurrido a la fecha de hoy más de 28 años desde la emisión de la deuda, existe tiempo suficiente para proceder a su cancelación de oficio por prescripción de la acción hipotecaria».

## IV

El registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1157 del Código Civil; 122, 154 a 156 y 326 de la Ley Hipotecaria; 668.3, 669.2 y 670.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881; 227 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de diciembre de 1996 y 20 de julio de 1999.

1. Se debate en este recurso la determinación del «dies ad quem» para el cómputo de un plazo de caducidad conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria de una hipoteca en la que existe la siguiente condición: «La compareciente se obliga a pagar a los tenedores de los citados títulos el valor nominal de los mismos a su vencimiento; no obstante si al concluir el plazo señalado no se pagasen las obligaciones emitidas, se entenderá, si no exigen los tenedores de las mismas el reembolso o pago, y hasta que lo exijan, prorrogada la obligación de pagar de año en año, en un máximo de diez años».

Se trata de interpretar si la inacción de los tenedores de las cinco obligaciones cuya cancelación se pretende, junto con un requerimiento judicial de pago en la ejecución de quince obligaciones supuso la imposibilidad de prórroga de la hipoteca a que se refiere la cláusula transcrita o, como sostiene el registrador en la nota y en el informe, al no haberse requerido de pago a todos los obligacionistas, se produjo la prórroga de la reiterada cláusula.

Para la resolución del recurso han de tenerse en cuenta los siguientes aspectos del supuesto de hecho:

- Se constituye una única hipoteca en garantía de una emisión de 35 obligaciones hipotecarias al portador de diferentes importes nominales cada una.
- Se ejecuta la hipoteca por parte de tenedores de 15 obligaciones y concluye el procedimiento con la adjudicación de la finca y la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a las obligaciones reclamadas.
- Con posterioridad se cancela la hipoteca en cuanto a otras 15 obligaciones mediante la inutilización de las mismas y la oportuna acta notarial de exhibición.
- Quedan, por lo expuesto, 5 obligaciones hipotecarias garantizadas cuya cancelación pretende el recurrente por haber caducado el asiento de hipoteca conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Sostiene el recurrente que la interpretación que debe hacerse de la cláusula 4 transcrita es que «se exigió a los 2 años aproximadamente del vencimiento de la deuda, sin que la deudora respondiera durante este tiempo a ninguna solicitud ni abonara los intereses del préstamo, La falta reiterada de noticias anula en consecuencia esta cláusula por impago, desechando toda posibilidad de prorrogar de año en año el pago hasta los 10 años previstos en la escritura de la emisión de las obligaciones hipotecarias».

2. No cabe mantener esa tesis porque la constitución de una hipoteca en garantía de varias obligaciones hipotecarias supone, como sostuvo este Centro Directivo en Resolución de 18 de diciembre de 1966, que «cuando los diversos títulos garantizados están llamados a desenvolverse jurídicamente con plena autonomía e independencia, y cuando cada una de las obligaciones cartulares pueda ser exigida aisladamente y promover la ejecución hipotecaria separadamente, el supuesto contemplado no es ya el de constitución de una hipoteca única sobre varias fincas en garantía de un único crédito, sino el de constitución, en un solo acto, de una pluralidad de hipotecas en garantía de otros tantos créditos diferenciados».

De admitir la cancelación por caducidad de la hipoteca en garantía de obligaciones cuyos tenedores no fueron requeridos de pago, como se verá, se produciría su absoluta indefensión y la cancelación anticipada de su derecho en contra de lo pactado como día final para el ejercicio de sus acciones hipotecarias.

En el supuesto de hecho hay cinco obligaciones, y sus correspondientes tenedores, que no han ejercitado su derecho antes del vencimiento final de las prórrogas admitidas para el ejercicio de su derecho y el cómputo del plazo para el ejercicio ha de entenderse prorrogado hasta un plazo de diez años según la escritura de constitución de la hipoteca («si al concluir el plazo señalado no se pagasen las obligaciones emitidas, se entenderá, si no exigen los tenedores de las mismas el reembolso o pago, y hasta que lo exijan, prorrogada la obligación de pagar de año en año, en un máximo de diez años»).

3. El ejercicio de la acción hipotecaria respecto de quince obligaciones no implica a) ni el requerimiento de pago de los obligacionistas no ejecutantes ni b) el vencimiento de la totalidad de las obligaciones de la emisión dada su igualdad de rango (artículos 1517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 155, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, 668.3, 669.2 y 670.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 227 del Reglamento Hipotecario) y dada la configuración de tantas hipotecas como obligaciones que, como se ha visto, se sostiene por este Centro Directivo, tal pretensión vulneraría la exigencia implícita, en el principio de subsistencia de la hipoteca en garantía de los títulos que no han ido a la ejecución en tanto que carga preferente (cfr. artículos 156 de la Ley Hipotecaria y 227 de su Reglamento, citados).

De hecho, así lo entendieron también los obligacionistas que cancelaron exhibiendo el acta de inutilización de obligaciones. Los tenedores de las obligaciones, dentro del plazo de los diez años siguientes al vencimiento de la obligación, podían optar por ejecutar, prorrogar, expresa o tácitamente o, simplemente, no hacer nada, pero la inacción no se prevé como causa de renuncia o vencimiento a dicha prórroga, que es lo que ha ocurrido en el supuesto de hecho.

4. Al haberse prorrogado por diez años el plazo de la hipoteca por inacción de los tenedores de las obligaciones, sin que, además, se haya requerido de pago a los mismos, pues en contra de lo que lo que afirma el recurrente la ejecución de algunas obligaciones no implica, ni puede implicar, el requerimiento a los no recurrentes (lo que además no se prueba ni consta en el expediente, cfr. artículo 326, párrafo primero de la Ley Hipotecaria), el cómputo del plazo ha de realizarse, como indica el registrador, a partir del vencimiento final de la prórroga, es decir, el «dies ad quem» es el 18 de noviembre de 1997, por lo que el plazo señalado en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria vencerá el día 18 de noviembre de 2018.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.