

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16293 *Resolución de 14 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 1, por el que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario, por considerar que existen ambigüedades y términos contradictorios en la misma.*

En el recurso interpuesto por don P. I. L. S. y don M. A. P. D. contra la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1, don Cristóbal Avilés Hidalgo, en virtud de la cual se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario, por considerar que existen ambigüedades y términos contradictorios en la misma.

Hechos

I

El día 29 de abril de 2024 se autorizó por el notario de El Ejido, don Alfonso Rodríguez García, con el número 960 de protocolo, una escritura de préstamo con garantía hipotecaria en favor de cinco personas físicas y una sociedad, pactándose, por un lado, una pluralidad de obligaciones y, por otro lado, una única hipoteca, pero mancomunada o por cuotas en favor de los distintos prestamistas, en proporción la aportación de cada uno.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Cristóbal Avilés Hidalgo, registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

1. Se presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria autorizada el 29/04/2024 por el Notario de El Ejido, Don Alfonso Rodríguez García, número 960 de protocolo, por la que Proyectos Inmobiliarios Gorbea y Rendos 9, SL, –como entidad acreditada– en garantía de las obligaciones de pago que derivan de un préstamo de importe 600.000 euros de principal que ha sido concedido por Don P. I. L. S., Don M. A. P. D., Don A. J. A. B., Don J. M. C. M. y Don S. L. O. -como entidades acreditantes- constituye hipoteca sobre las fincas 86.535 a 86.549 y 86.551 a 86.553 del término de Roquetas de Mar, presentada bajo el Asiento 2911 del Diario 2024.

2. Dicha escritura ya fue presentada bajo el Asiento de presentación 1462 del Diario 120, y fue objeto de calificación negativa.

3. Ahora, se aporta escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada el 19 de junio de 1990 por Don J. Pierre Milin, Vicecónsul Jefe de Cancillería del Consulado General de Francia de Madrid, subsanándose así uno de los defectos incluidos en dicha calificación.

4. El último párrafo del epígrafe 1.3 de la estipulación primera se ha redactado de la forma siguiente: “La prestataria se obliga a la devolución del capital a los prestatarios, constituyéndose tantas obligaciones como prestamistas, por el importe que cada uno presta, en los términos contenidos en esta escritura”. En similares términos se pronuncia el epígrafe 11.3 de la estipulación undécima cuando se dice: “La hipoteca constituida lo es con la cuota que ha de inscribirse a nombre de cada uno de los prestamistas con arreglo al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, que se corresponde al porcentaje que cada uno de ellos tiene respecto de los derechos de crédito en el total del préstamo”. No obstante, en el pacto décimo-primero se constituye una sola hipoteca. Dichos pactos entre si resultan contradictorios.

5. En la misma estipulación primera su epígrafe 1.4 se ha redactado de la siguiente manera: “Son condiciones esenciales para la concesión del préstamo objeto de la presente escritura: 1.4.1. Que el préstamo pueda amortizarse con el producto de la venta de las fincas. Por esta razón la prestataria se ha obligado con los prestamistas a no vender ninguna de las fincas por un precio inferior al que figura en el anexo ‘precios de venta mínimos’ incorporado a esta matriz, salvo que simultáneamente amortice la totalidad de las cantidades adeudadas por razón del préstamo (...) Todas estas circunstancias son conocidas por las partes de forma que el incumplimiento por la prestataria de cualquiera de estas obligaciones producirá el vencimiento anticipado del préstamo (...) y el devengo de la cláusula penal a que se hace referencia en la estipulación 5.3 de la presente escritura.” En similares términos se ha redactado la estipulación quinta en su epígrafe 5.3, la estipulación octava en sus epígrafes a) y h) y la estipulación décimo tercera en su epígrafe 13.2.

B) Fundamentos de Derecho:

1. Art. 9.2. L.H. en relación al artículo 51, 5 y 6 R.H., y el artículo 21. L.H., en relación al principio de determinación registral y la necesaria claridad de los Derechos que se inscriben y los títulos en que se constituyen.

2. Las resoluciones de la D.G.R.N. de 6 de Junio de 1.998 y de 24 de Julio de 1.998, y por utilizar únicamente palabras de la última “Como ha dicho esta Dirección General en Resoluciones de 23 de diciembre de 1987; 3 de octubre de 1991 y 6 de junio de 1998 si se quiere que obligaciones distintas, que lo siguen siendo, reciban cobertura hipotecaria, ha de constituirse una garantía individualizada para cada una de ellas, en consonancia con el mantenimiento de su autonomía jurídica, y no una hipoteca única, pues la simple reunión contable de diversas operaciones de crédito carece de virtualidad suficiente para procurar el nacimiento de una obligación sustantiva e independiente por el saldo resultante, que representará únicamente la posición global acreedora o deudora de cada parte, y su realización sólo procederá a través del ejercicio individual de cada una de las relaciones jurídicas comprendidas, cuya autonomía y régimen jurídico específico se mantienen inalteradas sin más correcciones que las debidas al pago compensatorio, por lo que no procede la cobertura hipotecaria de los saldos, sino el aseguramiento separado de cada una de las concretas relaciones crediticias que lo determinan”. En similares términos se pronuncia la resolución de la D.G.R.N. de 30 de Enero de 2.013, al afirmar categóricamente que “De acuerdo con dicha doctrina no es posible en nuestro ordenamiento, fuera del supuesto del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, la constitución de una única hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones por ser contrario al principio de accesoriedad de la hipoteca. Tampoco es aceptable la cobertura hipotecaria única de una pluralidad de obligaciones aunque se pacte un sistema liquidatorio de cuenta corriente que determine la global posición acreedora o deudora de las partes sin que aquellas pierdan su individualidad, pues la mera reunión contable de las distintas obligaciones no hace nacer una nueva susceptible de cobertura hipotecaria única. Para que dicho efecto se produzca es preciso un acuerdo novatorio expreso del que resulte la existencia final de una única obligación garantizada que incluya la determinación de las líneas generales de las obligaciones cubiertas por el pacto, siempre que la inclusión o exclusión de cada una de ellas resulte del propio

convenio y no quede al arbitrio de una de las partes (artículo 153 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 23 de julio de 2005 entre otras muchas).” En tales resoluciones y otras de igual tenor se niega el acceso registral a una hipoteca unitaria constituida en garantía de una pluralidad de obligaciones. En la escritura que se califica ora parece constituirse una hipoteca sindicada a favor de una pluralidad de acreedores ora, por contra, en garantía de tantas obligaciones diferenciadas como acreedores. Esa contradicción debe de, en aras al principio de seguridad jurídica, ser aclarada.

3. Por último, en relación con lo consignado en el hecho 5, cabe tener en cuenta lo previsto en los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria que tienen el siguiente contenido: “Artículo 26. Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas: Primera. Las establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio. Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva. Tercera. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez. Artículo 27. Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquier otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento”. También en relación con las limitaciones dispositivas a cuenta de la formalización de una hipoteca existe reiterada doctrina de la D.G.S.J.F.P. y antes de la D.G.R.N. basta citar ahora las Resoluciones del centro directivo de 26 de julio de 1928, 25 de noviembre de 1935, 16 de junio de 1936, 18 de noviembre de 1960, 4 de noviembre de 1968, 4 de julio de 1984, 27 de enero de 1986, 5 de junio, y 23 y 26 de octubre de 1987, 8 de octubre de 1991, 24 de abril de 1992, 4 de marzo, y 8 de noviembre de 1993, 19 de enero, 23 de febrero, 8 11, 13, 15, 18, 20 y 21 de marzo, y 16 de julio de 1996, 22 de abril de 1997, 11 de febrero, 15 de julio, y 24 de agosto de 1998, 28 de abril y 27 de julio de 1999, 3 de abril, 27 de septiembre, y 3, 6 y 18 de noviembre de 2000, 7 de junio de 2001, 2 y 3 de septiembre de 2005, 19 de abril de 2006, 21 de diciembre de 2007 (2.ª), 14 de enero, 1, 7, 8 (2.ª), 22, 28 y 29 de febrero, 1, 10, 14, 15, 19 (2.ª), 22, 24 (2.ª), 25 y 27 de marzo, 5, 6, 14, 16, 19 y 20 de mayo, y 24 de julio de 2008, 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010, 11 de enero de 2011 y 16 de Agosto de 2.011, en la que solo por citar a la última de las resoluciones expresadas: “En efecto, estos pactos infringen normas imperativas como los artículos 27 (‘Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de los no comprendidos en el artículo anterior, no tendrán acceso al Registro...’) y 107 número 3 de la Ley Hipotecaria (‘Podrán también hipotecarse:... número 3 Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar’). Estos mismos criterios los ha confirmado el Tribunal Supremo (Sala Primera) en su Sentencia de 16 de Diciembre de 2009. En concreto, en cuanto a las limitaciones de la facultad dispositiva del hipotecante (prohibición de vender o disponer de cualquier otro modo salvo previo consentimiento por escrito del acreditante), la citada Sentencia (vid. Fundamento Jurídico Decimotercero) señala que ‘En nuestro ordenamiento jurídico no cabe establecer, salvo cuando se trata de negocios jurídicos a título gratuito y, aun así limitadas en el tiempo, prohibiciones convencionales de enajenar los bienes. Otra cosa son las obligaciones de no disponer, que no tienen transcendencia real, y solo contenido meramente obligacional, que, según las circunstancias, pueden ser aceptadas y producir determinados efectos (obligacionales)’, por lo que entiende que ‘no cabe condicionar a un hipotecante con una prohibición de enajenar’”

Visto los referidos hechos y fundamentos de derecho.

Se suspende la inscripción de la escritura reseñada en el hecho 1.º por los siguientes defectos subsanables: 1. Observarse en el título las contradicciones señaladas en los

hechos, de manera que no puede saberse con seguridad si es voluntad de las partes constituir una hipoteca sindicada o bien una hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones, siendo esto último no inscribible en los términos que se han especificado en los fundamentos de derecho. 2. Con respecto a las limitaciones dispositivas a las que se refiere el hecho 5, si bien es cierto que se autoriza la inscripción parcial de la escritura, tampoco es menos cierto que el incumplimiento de tal limitación conlleva pacto de vencimiento anticipado de la hipoteca y el devengo de una cláusula penal que de alguna manera constituyen elementos esenciales del derecho real de hipoteca del que se pretende la inscripción, por lo que aunque en ningún caso tendrían acceso al Registro si conviene recabar consentimiento expreso de los acreedores para la exclusión de tales cláusulas de la inscripción registral.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...).

Roquetas de Mar, a fecha de la firma electrónica. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristóbal Avilés Hidalgo registrador/a titular de Roquetas de Mar n.º 1 a día dieciocho de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. I. L. S. y don M. A. P. D. interpusieron recurso el día 15 de abril de 2025 mediante escrito en el señalaban lo siguiente:

«Hechos:

I. En virtud de escritura autorizada por el notario de El Ejido, Don Alfonso Rodríguez García, el día 24 de abril de 2024, bajo el número 960 de protocolo, la entidad Proyectos Inmobiliarios Gorbea y Rendo 9, S.L. constituyó un derecho real de hipoteca sobre la finca registral 86.553 del Registro de la propiedad número 1 de Roquetas del Mar.

Tras una primera calificación negativa, se subsanó uno de los defectos señalados en la misma mediante la presentación de la escritura de capitulaciones de uno de los prestamistas. Tras una nueva presentación de la citada escritura se produjo una segunda calificación en la que se señalan los dos defectos que se refieren a continuación. La primera calificación fue emitida por Don Eduardo Entrala Bueno, como registrador accidental y la segunda por el registrador titular del registro n.º 1, de Roquetas de Mar Don Cristóbal Avilés Hidalgo, en base a los dos defectos que en la misma se señalan. Esta última calificación es la que se impugna en este recurso por considerar, respetuosamente, que no se ajusta a derecho.

II. Los defectos que se indican en la nota de calificación.

El primero se funda en la aparente contradicción entre los párrafos 1.3 de la cláusula Primera y apartado 11.3 de la cláusula Undécima, por una parte, y el apartado 11.1 de la cláusula Undécima de la escritura, por otra, por cuanto en el primer de dichos párrafos se pacta que “la prestataria se obliga a la devolución del capital a los prestatarios, constituyéndose tantas obligaciones como prestamistas, por el importe que cada uno presta, en los términos contenidos en esta escritura” y en el segundo se establece que “la hipoteca constituida lo es con la cuota que ha de inscribirse a nombre de cada uno de los prestamistas con arreglo al art. 54 del Reglamento hipotecario, que se corresponde al porcentaje que cada uno de ellos tiene respecto de los derechos de crédito en el total préstamo”, mientras que en el apartado 11.1 (cláusula Undécima) se constituye, según reza la nota de calificación, “una sola hipoteca”.

El segundo defecto se refiere a la cláusula penal que se establece en la cláusula 1.4 de la estipulación Primera. Esta cláusula, no obstante, su importancia en el orden contractual, no resulta inscribible, por ser de exclusivo alcance obligacional, sin que afecte a la garantía hipotecaria ni influya en la determinación de sus contornos reales.

Por esta razón, se solicitaba la inscripción parcial de la escritura, dado que las Partes eran conscientes de que la misma contenía pactos meramente obligaciones no susceptibles de constatación tabular. Se reitera en este escrito que dicha cláusula tiene contenido obligacional y que, por tanto, no puede inscribirse ni se solicita su inscripción, sin perjuicio de sus eventuales efectos sustantivos, e incluso procesales si se acudiese a un juicio declarativo.

Por tanto, la impugnación que se plasma en este escrito, se concreta al primer defecto señalado.

III. A los efectos procedentes cabe hacer referencia a la siguiente circunstancia relacionada con el otorgamiento y el proceso seguido para la inscripción de esta hipoteca. En el interregno entre las dos calificaciones arriba mencionadas la parte prestataria e hipotecante (al parecer conocedora de la primera calificación) ha procedido al otorgamiento de una segunda hipoteca sobre las fincas objeto de la escritura cuya inscripción fue denegada, a favor de otra sociedad aparentemente vinculada con la propia sociedad hipotecante (sin descartarse la mediación de una actuación eventualmente fraudulenta) que al haberse inscrito, anteponiéndose en rango a la hipoteca objeto de la escritura cuya inscripción se ha denegado, ha producido un perjuicio para los prestamistas beneficiarios de la hipoteca a que nos referimos. No obstante lo anterior, la inscripción de la hipoteca que nos ocupa, aun como hipoteca de segundo rango, reviste capital importancia para los abajo firmantes, en la medida en que permite su constancia tabular, con todos los efectos derivados del registro, mientras se procede a la impugnación registral de la hipoteca inscrita.

Se solicita del señor registrador recurrido que se acompañe a este expediente, (si la tuviere) copia de la escritura de la segunda hipoteca otorgada por el hipotecante (primera en el rango registral) o/y copia literal de los respectivos asientos del libro diario (causados tanto por la escritura de la hipoteca inscrita como de la que fue rechazada) y del acta de inscripción de aquélla.

III. Fundamentos jurídicos.

La nota registral se limita a fundamentar la decisión del señor registrador, invocando una serie de resoluciones que no guardan relación aparente con el caso planteado, sin otro argumento que la aparente falta de claridad o contradicción de la escritura, pues en la misma “ora parece constituirse una hipoteca sindicada a favor de pluralidad de acreedores ora, por el contra en garantía de tantas obligaciones diferenciadas como acreedores”.

La accesoriidad de la hipoteca frente al dogma: “una hipoteca por cada obligación asegurada”.

1. La primera de las notas de calificación que se pronunció sobre la inscribibilidad de la escritura antes identificada, cuyo criterio sigue en buena medida la que ahora se impugna, señalaba que... no cabe constituir una sola hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones”... “figura proscrita por la ley hipotecaria... (luego sigue la reseña de algunas resoluciones de la DGRN).

En realidad, bajo esta cuestión, subyace otra de más calado, la de la función de la garantía. La garantía nace para estar al servicio del crédito, y no al contrario. Esta realidad no puede dejar de reconocerse. Son las garantías las que han de adaptarse a las figuras contractuales lícitas y adecuadas a la legalidad, propias o foráneas, que surgen del dinamismo del mercado, y no al revés, toda vez que la posibilidad de ofrecer una garantía eficiente, como es la hipotecaria, aumenta la seguridad del financiador, minorando sus riesgos y sus costes de transacción y decisión, y, a la vez, aprovecha al financiado, en tanto le coloca en mejor posición de obtener crédito y de conseguirlo en condiciones más favorables. Esta realidad impone a todos los operadores jurídicos una puesta al día de la interpretación de las normas reguladoras de la hipoteca, dando un carácter preferencial a su interpretación teleológica, como por otra parte ordena además el art. 3 del Código Civil.

A tal efecto, parece oportuno señalar que tras la reforma de 2007 el artículo 112 de la Ley Hipotecaria, en su literalidad, señala que “En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración”. Se suprime la referencia en singular a la obligación garantizada, que se sustituye por la expresión “identificando las obligaciones garantizadas”. Esto permite apuntar que el argumento literal tantas veces utilizado para imponer el dogma una hipoteca por cada obligación ha decaído. Es cierto que la interpretación distorsionada del principio de especialidad (que debe constreñirse a lo que establece estrictamente el art. 12 LH) provocó cierta confusión hace décadas, pero ni siquiera en aquellos momentos la doctrina del Centro Directivo exigía algo distinto de la identificación de la relación jurídica básica de la que deriven o puedan derivar la [sic] obligaciones que se pretenden asegurar (RDGRN de 28 de abril de 1999). Ya antes de la modificación de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 41/2007 la DGRN (Ress de 1 de junio y 26 de septiembre de 2006) señaló que “la máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico no puede mantenerse como principio axiomático absoluto. Sobre una interpretación meramente literalista de los artículos 1876 del propio Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria ha de prevalecer la que con criterio lógico, sistemático y finalista resulta de otros preceptos legales como el artículo 1861 del propio Código o 154 y 155 de la Ley Hipotecaria atendiendo a las necesidades del tráfico jurídico”.

La propia exposición de motivos de la Ley 41/2007 de 31 de diciembre insistía en esta orientación. “La sentida necesidad de avanzar y flexibilizar el régimen jurídico de las hipotecas, con requisitos y figuras jurídicas que acojan las nuevas demandas, obliga también a todos los operadores que intervienen en el proceso formativo de los contratos y de las garantías reales, especialmente a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad, de manera que como operadores jurídicos, en la redacción de los documentos y en la práctica de los asientos, entiendan dirigida su labor en el sentido de orientar y facilitar el acceso al Registro de los títulos autorizados por los medios legales existentes, para lograr que la propiedad y los derechos reales sobre ella impuestos queden bajo el amparo del régimen de publicidad y seguridad jurídica preventiva, y disfruten de sus beneficios, de conformidad, en todo caso, con las disposiciones legales y reglamentarias que determinan el contenido propio de la inscripción registral, los requisitos para su extensión, y sus efectos.” Y no deben ser obstáculo para esta labor de adaptación los denominados principios hipotecarios cuya interpretación debe también flexibilizarse ya que no puede olvidarse que dichos principios no son sino postulados fundamentalmente metodológicos y que carecen de valor en cuanto se separan de las normas de las que emanan.

En el caso que nos ocupa ni siquiera es necesario recordar esta orientación, que no por ello deja de ser oportuna, pues ya es doctrina clásica y reiterada de nuestro centro Directivo, como antes apuntábamos, la que habilitó la constitución de una hipoteca en garantía de una pluralidad de obligaciones (al margen de la denominada hipoteca flotante del art. 153 bis LH) y la organización hipotecaria, sobre la base de la unidad de la hipoteca, del supuesto de la pluralidad de acreedores hipotecarios.

2. En efecto, cabe resaltar que habitualmente las hipotecas ordinarias (sin hacer referencia a las de seguridad, que son las que constituyen el objeto de las resoluciones citadas en la nota, todas ellas, menos una, anteriores al año 2007) se constituyen, en seguridad de varias obligaciones, unas ya constituidas y otras futuras, que son independientes aunque gozan del mismo nexo causal, el reembolso del principal del préstamo, el reembolso eventual de los intereses retributivos y los de demora, y las costas y gastos judiciales y extrajudiciales. Tal y como ocurre en el presente caso la primera es una obligación existente, y las demás son obligaciones futuras. Incluso la línea jurisprudencial más tradicional, admite que se asegure una pluralidad de obligaciones garantizadas que deriven de una misma relación jurídica. Es decir, toda

suerte de obligaciones que deriven de una sola causa, unidad causal (lo que no hay que confundir con la unidad contable, a que hacen referencia, mayormente, las resoluciones citadas en la nota, que poca relación guardan con este caso), puede quedar cubierta con hipoteca. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas resoluciones (Res. DGSJFP 20 de junio de 2021 y de 18 de noviembre de 2022) ha sentado la doctrina que admite que la hipoteca garantice una pluralidad de obligaciones presentes y futuras derivadas de un único contrato.

La RDGSJyFP de 5 de julio de 2023 es muy clara en este aspecto: También en la hipoteca en garantía de obligaciones con distintos vencimientos o de rentas de un contrato de arrendamiento existen diferentes obligaciones resultantes de los plazos en que se fracciona el cumplimiento de la obligación. No muy diferentes son los supuestos en los que, si bien existe una mayor indeterminación, las diferentes obligaciones a las que se alude no dejan de ser las que unitariamente derivan del contrato básico que es de entidad unitaria suficiente para producir la determinación de las obligaciones que se derivan del mismo (como ocurre con el contrato de suministro -en que se admitió por este Centro Directivo en la citada Resolución de 20 de junio de 2012-, con el de prestación de servicios jurídicos contemplado en Resolución de 18 de noviembre de 2022 o con un contrato de financiación como el de este supuesto), lo que nada tiene que ver con la posibilidad de hipoteca global y flotante del artículo 153 bis, que, por el contrario, puede referirse a una pluralidad de obligaciones derivadas de distintos actos o contratos básicos y con una indeterminación mucho mayor que la que exige la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, en la que no sólo se prevé que la hipoteca se constituya y tenga rango aunque no haya nacido todavía la obligación garantizada, sino que se establece la posibilidad de que quede concretada dicha obligación cuando nazca a través de la nota marginal de los artículos 143 de la propia Ley y 238 de su Reglamento...

“...Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca, en tanto en cuanto las distintas obligaciones estén determinadas en sus aspectos definidores (o al menos sean éstos determinables, como - con notable flexibilidad, a fin de facilitar el crédito- se permite en algunos supuestos, siempre que se cumplan ciertas exigencias mínimas) y la hipoteca constituida quede enlazada con esas distintas obligaciones de suerte que aquélla quede debidamente supeditada a éstas en su nacimiento, vigencia y exigibilidad” (cfr., como confirmación de tal doctrina, las Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008). Este criterio que admitió la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse ‘a fortiori’ a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de financiación, con una única causa...”

Es decir, en el estado actual de la jurisprudencia y de la práctica hipotecaria todo parece indicar que no puede sostenerse, sin incurrir en error de concepto, que no es posible constituir una hipoteca en seguridad de varias obligaciones, sin necesidad de recurrir a la hipoteca regulada en el artículo 153 bis LH, siempre y cuando existe unidad causal.

Los términos de la escritura: ¿aparente contradicción de sus cláusulas, o perfecta congruencia técnica?

3. De igual forma, la nota de calificación alude a falta de claridad y contradicción por expresarse que se constituye una hipoteca a favor de “una pluralidad de acreedores” o una “hipoteca en garantía de tantas obligaciones como acreedores”. Es difícil tratar de advertir en que expresión hay falta de claridad o contradicción. Todo lo contrario, se trata de una redacción cuidada y precisa, que expresa con exactitud técnica que en el caso i) hay una sola hipoteca ii) que garantiza una pluralidad de obligaciones, iii) todas las cuales comparten unidad de causa (el préstamo garantizado que se formaliza en la

escritura). Resulta difícil de comprender que una redacción del instrumento público tan clara y precisa pueda crear la más mínima duda en un funcionario especializado en estas cuestiones.

Como dice Peña Bernaldo de Quirós, en las obligaciones pluripersonales pueden distinguirse dos supuestos: i) la cotitularidad del crédito, cuyas reglas varían según tenga carácter solidario o mancomunado; y siendo mancomunado, dependerá, a su vez de que sea divisible o indivisible. Y ii) la cotitularidad del derecho real de hipoteca, que supone una comunidad especial sobre un derecho real considerado legalmente como indivisible. Es decir, en ningún caso (aunque se trate de crédito mancomunado divisible) podrá entenderse que existen tantas hipotecas como acreedores (arg. Art. 1860-111 Cc y S 10 marzo 1947).

Esto es, según señala el autor citado, lo que ocurre, por ley, con los créditos de los obligacionistas tratándose de hipotecas en garantía de obligaciones objeto de una misma emisión, en el supuesto de bonos hipotecarios o en el caso de participaciones hipotecarias. ¿Acaso es verosímil en estos supuestos pensar que se han de constituir tantas hipotecas como acreedores (o suscriptores de los diferentes títulos hipotecarios) También resulta habitual en la práctica, en los supuestos de créditos que financian una inversión importante, que existan varios acreedores bancarios que se benefician de la única garantía hipotecaria sobre el crédito que les corresponde (en cualesquiera de las formas que se permite organizar la titularidad crediticia). También en ocasiones existe un solo acreedor inicial que luego cede parcialmente parte de su crédito a distintos cesionarios, que merced a dicha cesión resultan titulares de la parte del crédito cedido y cotitulares de la única hipoteca. ¿Acaso puede dudarse de que la hipoteca no ha de adecuarse a dicha situación crediticia? De nuevo invocamos la práctica notarial y registral habitual en este tipo de operaciones, el 1860.3 Cc y lo que expresamente declara al efecto la RDGSJyFP de 5 de julio de 2023.

4. La pluralidad de acreedores hipotecarios.

Organización obligacional de la pluralidad de acreedores.

La pluralidad de acreedores hipotecarios (en su vertiente crediticia) puede organizarse, según explica el Centro Directivo, de diversas formas:

a) “La configuración del crédito garantizado como solidario hace, por último, innecesario el determinar la cantidad del capital prestado que se ha recibido de cada uno de los que resultan acreedores solidarios, cuestión que tan sólo tiene relevancia en la relación interna entre ellos y resulta indiferente para el deudor... en el caso de pactarse la solidaridad activa resulta intrascendente cuál de los acreedores o en qué medida cada uno de ellos ha hecho entrega de la cantidad prestada, pues ello tan sólo afecta a las relaciones internas entre los mismos que no tienen que trascender al contrato de préstamo ni a la inscripción de la hipoteca que lo garantice”, y esa innecesidad de fijar cuotas –tendrían un carácter interno si se señalan–, o de determinar el importe prestado –con efectos, en su caso, limitados a la fijación de las mayorías para la adopción de acuerdos y al reparto–, se considera, también, aplicable al caso de la obligación “en mano común” (Resolución de la DGRN de 15 de febrero de 2000).

b) Cuando el crédito es mancomunado divisible, “...ello se traduce a efectos registrales en la necesidad de precisar en la inscripción a practicar la cuota o porción ideal de cada titular en el derecho con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente (cfr. artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario) (Resolución de la DGRN de 15 de febrero de 2000). De manera más genérica la Resolución de 28 de abril de 1999 ha establecido que, como ha declarado reiteradamente, desde hace décadas, el Centro Directivo (Resolución de 23 de marzo de 1994), en desenvolvimiento del principio de especialidad, “cuando se trata de un supuesto de cotitularidad de un derecho real debe expresarse en el asiento, de forma precisa, la concreta cuota correspondiente a cada uno de ellos, lo que en el caso debatido se traduce en la necesidad de especificar bien la participación que en el crédito hipotecariamente garantizado corresponde a cada uno de los acreedores si es mancomunado”. En el mismo sentido el Centro Directivo ha establecido que en la inscripción (y por tanto en la escritura que se inscribe) debe

expresarse si el crédito “tiene carácter solidario o mancomunado y en este segundo caso la cuota exacta correspondiente a cada acreedor” (Rs de 1 y 23 de marzo de 1994 y 28 de julio de 1998).

En nuestro caso, nos encontramos con un crédito hipotecario resultante del préstamo que se formaliza en la escritura garantizado con una sola hipoteca. La titularidad del crédito es mancomunada divisible, no solo por la presunción legal establecida en el art. 1138 Cc, sino por pacto expreso entre las partes. El propio precepto citado señala que el crédito o la deuda se presumirán (en este caso al mediar pacto expreso, existe algo más que una presunción) el crédito o la deuda se presumirán divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores haya, reputándose créditos o deudas distintos unos de otros.

En la presente escritura media un pacto expreso que determina con exactitud la titularidad crediticia, y la distribución de su porcentaje, al concurrir una pluralidad de acreedores. En concreto se establece que “la prestataria se obliga a la devolución del capital a los prestatarios, constituyéndose tantas obligaciones como prestamistas, por el importe que cada uno presta, en los términos contenidos en esta escritura” (cláusula 1.3). Y para que no existiese la menor duda en la cláusula 1.5 se dispone que se atribuye a cada prestamista un porcentaje de financiación proporcional a su respectiva aportación, que resulta determinado en el anexo cuadro de prestamistas incorporado a la presente (columna “cuota de participación”).

Estamos en presencia del supuesto de pluralidad crediticia (sobre la base de una misma causa o relación obligatoria) y de unidad hipotecaria. Varios créditos se garantizan con una sola hipoteca, especificándose el porcentaje de participación o de titularidad en el préstamo garantido de cada acreedor [sic].

Organización de la cotitularidad hipotecaria.

Congruentemente con todo lo expuesto las Partes constituyen una sola Hipoteca, “un derecho real de hipoteca inmobiliaria a favor de los prestamistas”.

Como ha declarado reiteradamente, desde hace décadas, el Centro Directivo (Resolución de 23 de marzo de 1994), en desenvolvimiento del principio de especialidad, “cuando se trata de un supuesto de cotitularidad de un derecho real debe expresarse en el asiento, de forma precisa, la concreta cuota correspondiente a cada uno de ellos, lo que en el caso debatido se traduce en la necesidad de especificar bien la participación que en el crédito hipotecariamente garantizado corresponde a cada uno de los acreedores si es mancomunado”, (Resolución de 28 de abril de 1999). Es decir, en los supuestos de en que el crédito se divide entre varios acreedores es preciso indicar la concreta cuota en la hipoteca que se atribuye a cada uno.

De este modo, de conformidad con esa doctrina de la DGRN en la cláusula 11.3 se pacta expresamente que “la hipoteca constituida lo es con la cuota que ha de inscribirse a nombre de cada uno de los prestamistas, con arreglo al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, que se corresponde al porcentaje que cada uno de ellos tiene respecto de los derechos de crédito en el total préstamo y es la que consta en el anexo “cuadro de prestamistas” incorporado a la presente en la columna “cuota de participación garantía hipotecaria 1º rango”

¿Dónde está la hipotética contradicción a que parece apuntar la nota registral?

El préstamo sindicado.

6. Un último apunte: la figura del préstamo sindicado. Aunque en la escritura no se califica en ningún lugar el préstamo como sindicado, en la nota de calificación se hace referencia al mismo como contrapuesto al préstamo parciario, para sobre esta base señalar que la escritura induce a duda sobre la naturaleza del préstamo, como si estas categorías fuesen necesariamente incompatibles. No obstante, cabe aclarar que el préstamo sindicado no goza de una definición normativa en nuestro derecho ni cuenta con regulación alguna desde el punto de vista del derecho privado. Aunque su origen generalmente se anuda a actividad bancaria de financiar proyectos empresariales que necesitan un [sic] elevada cifra de recursos dinerarios, la característica más común que se observa en la práctica es que se trata de un supuesto en que una pluralidad de

prestamistas confluye para conceder un préstamo a un prestatario. Normalmente se dota convencionalmente de una cierta organización a la actuación de los acreedores o/y a su titularidad. En la mayoría de los casos la titularidad del crédito es colectiva, aunque también puede adoptar otras formas de titularidad como la parciaria o mancomunada simple que implica la división del crédito entre los prestamistas. La nota más característica que presentan es la ordenación unificada del ejercicio de determinadas actuaciones en interés de los prestamistas, que suele reconducirse al nombramiento de un agente a quien se le encomiendan diferentes facultades (cuyo alcance es variable), como la del ejercicio de las acciones de reclamación (con o sin autorización previa de los prestamistas) el cobro de cantidades y su distribución entre los prestamistas, el cálculo de la cantidad debida, el ejercicio de la acción de devastación, el control del cumplimiento de las obligaciones del prestatario, etc. De hecho, en el ejemplo que poníamos anteriormente de emisión de obligaciones, participaciones o bonos, aunque en realidad la titularidad crediticia es mancomunada simple, en el sentido del art. 1038 Cc, existe un agente o sindicato que organiza el ejercicio y tutela de los derechos de los acreedores.

En este caso, igualmente, el régimen de mancomunidad no alcanza a la titularidad, sino meramente al ejercicio de ciertas facultades, acciones y derechos que se confieren al agente que se nombra en la escritura, cuyo ámbito de legitimación aparece determinado en la cláusula 1.7.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de mayo de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe manteniendo la calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9, 12, 18, 19 bis, 27, 32, 33, 38, 65, 98, 104, 114, 126, 130, 142, 143, 145, 146, 153, 153 bis, 154, 155, 156, 157 y 241 de la Ley Hipotecaria; 3, 1255, 1256, 1273, 1857, 1861 y 1876 del Código Civil; 51.6.^a, 98, 238 y 241 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 1907, 31 de enero de 1925, 28 de febrero de 1928, 5 de marzo de 1929, 28 de febrero de 1933, 16 de junio de 1936, 5 de febrero de 1945, 23 diciembre 1957, 31 de octubre de 1978, 23 de octubre de 1981, 24 de julio de 1984, 23 y 26 de octubre y 23 de diciembre de 1987, 22 de marzo de 1988, 26 de diciembre de 1990, 14 de enero y 3 de octubre de 1991, 17 y 18 de enero y 17 y 23 de marzo de 1994, 11 de enero de 1995, 2 y 19 de enero, 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo, 1 y 2 de abril, 10 de mayo, 4 y 27 de junio, 16 de julio, 20 de septiembre y 14 de noviembre de 1996, 14 de enero de 1997, 20, 21 y 28 de enero, 30 de marzo y 6 junio de 1998, 28 de abril, 6, 7 y 16 de junio, 13, 23 y 27 de julio y 6 de noviembre de 1999, 15 de febrero, 27 de septiembre y 3 de noviembre de 2000, 10 de julio de 2001, 8 y 9 de octubre de 2002, 10 de febrero y 12 de septiembre de 2003, 11 de octubre de 2004, 25 de abril y 23 de julio de 2005, 1 de junio, 1 de julio y 26 de septiembre de 2006, 17 de marzo y 24 de abril de 2008, 8 de junio de 2011, 28 de junio, 18, 20, 26 y 27 de julio, 18 de septiembre, 29 de noviembre, 1 y 4 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 3, 6, 9 y 30 de octubre de 2014, 20 de junio de 2016, 22 de febrero y 4 de noviembre de 2019 y 28 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2021, 13 y 20 de junio y 18 de noviembre de 2022 y 18 y 30 de enero y 5 de julio de 2023.

1. La presente resolución tiene por objeto una escritura de préstamo hipotecario constituida a favor de una pluralidad de acreedores.

Para la resolución del presente son relevantes las siguientes circunstancias:

a) el día 29 de abril de 2024 se ha otorgado una escritura de préstamo hipotecario solicitado por la sociedad «Proyectos Inmobiliarios Gorbea y Rendos, SL» con la finalidad o destino de financiar la adquisición de las viviendas en Roquetas de Mar para su posterior comercialización y venta, en garantía de cuyo pago se hipotecan 18 fincas sitas en dicha localidad.

b) dicho préstamo ha sido concedido de forma sindicada por cinco acreedores, que figuran como entidades acreditantes, con destino exclusivamente a la finalidad indicada. El préstamo se hace efectivo el mismo día del otorgamiento de la escritura mediante la entrega de los prestamistas de sendos cheques, en lo que figura la cantidad que cada acreedor entrega y que el notario testimonia en la escritura.

c) el último párrafo del epígrafe 1.3 de la estipulación primera se ha redactado de la forma siguiente: «La Prestataria se obliga a la devolución del capital a los Prestamistas, constituyéndose tantas obligaciones como Prestamistas, por el importe que cada uno presta, en los términos contenidos en esta escritura».

d) en el apartado 1.5 de la estipulación primera se dice que: «Los integrantes de la Parte Prestamista convienen, no obstante el carácter divisible de la obligación de reembolso que nace del préstamo, un régimen de mancomunidad para el ejercicio de las facultades, acciones y derechos derivadas de la relación jurídica del préstamo (sin perjuicio de lo dispuestos en los apartados e) y f) de cláusula 6.1, atribuyéndose a tal efecto a cada uno porcentaje proporcional a su participación en la financiación, que resulta determinado en el anexo “cuadro de prestamistas”, incorporado a la presente (columna de “cuota de participación”). No obstante, las previsiones contractuales de ejercicio colectivo de las acciones, facultades y derechos de los prestamistas en régimen de mancomunidad, pactan éstos que dichas acciones y derechos habrán de ser ejercidas a través del Agente». Seguidamente, en el apartado 1.7 se nombran 3 agentes para que actúen de forma solidaria en el ejercicio de todos los actos y negociaciones contables y jurídicos relacionados con el préstamo hipotecario (novación, cesión, ejercicio de la acción ejecutiva, carta de pago y cancelación de la hipoteca, etc.)

e) el apartado 3.6 de la estipulación tercera expone que: «La totalidad de los débitos vencidos derivados del préstamo, que se hallaren pendientes de pago en cada momento, se consideran, a los efectos del artículo 1.169 del Código civil, como una deuda única, sobre la cual los Prestamistas no estarán obligados a admitir pagos parciales».

f) el pacto décimo, obligaciones garantizadas, señala que: «La Prestataria constituye a favor de los Prestamistas hipoteca inmobiliaria sobre las fincas en garantía de todas las obligaciones de la Prestataria (presentes y futuras, y asumidas mancomunada o solidariamente o de cualquier otro modo) como deudor, como resulta del préstamo a que se refiere esta escritura».

g) en el pacto undécimo, apartado 11.1, se dice que: «(...) la Prestataria a través de su representante, constituye un derecho real de hipoteca inmobiliaria, a favor de los Prestamistas, quienes lo aceptan, sobre las Fincas descritas en el expositivo de esta escritura (...)».

h) y, finalmente, en el epígrafe 11.3 de la estipulación undécima se dice: «La hipoteca constituida lo es con la cuota que ha de inscribirse a nombre de cada uno de los Prestamistas, con arreglo al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, que se corresponde al porcentaje que cada uno de ellos tiene respecto de los derechos de crédito en el total del préstamo». Se incorpora un cuadro con la aportación de cada prestamista y la cuota de participación en el préstamo total.

El registrador de la Propiedad, en su nota de calificación, considera que algunos de esos pactos resultan contradictorios y deben ser aclarados, porque en el último párrafo del epígrafe 1.3 de la estipulación primera señala que se constituyen tantas obligaciones como prestamistas, por el importe que cada uno presta, y en el epígrafe 11.3 de la estipulación undécima establece que la hipoteca queda constituida por cuotas entre los

acreedores, con arreglo al artículo 54 del Reglamento Hipotecario; mientras que en el epígrafe 11.1 de la estipulación undécima se constituye una sola hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores.

Mantiene el registrador que en el derecho español solo es posible constituir una hipoteca por cada obligación asegurada, no pudiendo garantizar una sola hipoteca una pluralidad de obligaciones, sean estas presentes o futuras, salvo en el caso de la hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, la parte recurrente considera, en primer lugar, que la máxima según la cual una única hipoteca no puede garantizar una pluralidad de obligaciones, incluso, de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico (al margen de la denominada hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria), no puede mantenerse como principio axiomático absoluto, como había reconocido ya la antigua Dirección General de Registros y del Notariado, cuando existe un nexo causal entre las mismas por derivar de derivan del contrato o relación jurídica básica.

En segundo lugar, sostienen los recurrentes que la redacción de la escritura es totalmente clara y precisa, porque expresa correctamente que en el caso: a) hay una sola hipoteca por cuotas; b) se garantiza una pluralidad de obligaciones, y c) todas las obligaciones comparten unidad de causa (el préstamo garantizado que se formaliza en la escritura); explicando detalladamente cada una de estas circunstancias, y añadiendo que en ningún caso, aunque se trate de crédito mancomunado divisible y la titularidad de la hipoteca sea con cuotas podrá entenderse que existen tantas hipotecas como acreedores.

2. Como consideración previa debe tenerse en cuenta que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro en que debe inscribirse el negocio celebrado, también exclusivamente en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso, es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no ni tener en considerar otros documentos no presentados al Registro de la Propiedad, y no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura.

En este caso solo se ha recurrido el primer defecto de la nota de calificación, relativo a la indeterminación de la titularidad en el derecho real de hipoteca, por esta resolución se limitará al análisis de dicha cuestión.

3. Respecto a las señaladas alegaciones que hacen las partes en este recurso, ha de tenerse en cuenta, en primer lugar, que, como pusieron de relieve las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de junio de 2012 y 18 de noviembre de 2022, dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria; y, las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos.

Así, empezando por la hipoteca en garantía del saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria, es una hipoteca en garantía de la obligación futura consistente en el saldo de una cuenta corriente de apertura de crédito, en que las diferentes partidas de abono y cargo hacen perder la individualidad de las obligaciones y se novan en el saldo resultante de esa cuenta corriente de crédito. Se prescinde del análisis de estas últimas hipotecas dado que en el presente supuesto no resulta de la escritura calificada la existencia de una cuenta corriente de crédito ni se permiten nuevas disposiciones de las cantidades amortizadas anticipadamente, toda vez que ninguna de las partes se ha referido a ellas, fuera de la genérica mención a su existencia realizada por la parte recurrente en su escrito de recurso.

En cuanto a la hipoteca del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, se trata de una hipoteca especial introducida por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y ha sido considerada como hipoteca global y flotante, teniendo en cuenta que permite constituir una sola hipoteca en garantía de una o diversas obligaciones, de cualquier clase, presentes o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las mismas, bastando la expresión de su denominación y, si fuera preciso, la descripción general de los actos jurídicos básicos de los que deriven o puedan derivar en el futuro las obligaciones garantizadas, la cantidad máxima de que responde la finca, el plazo de duración de la hipoteca, y la forma de cálculo del saldo final líquido garantizado. Esta hipoteca especial, por sus características singulares, sólo es admitida en la legislación vigente a favor de entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley de regulación del mercado hipotecario o a favor de las administraciones públicas titulares de créditos tributarios o de la Seguridad Social, sin necesidad de pacto novatorio. Tampoco se trata de la hipoteca que se constituye en el presente caso, primero, porque faltan algunos de sus requisitos y, segundo, porque el acreedor no es susceptible de ser titular de la misma.

La tercera clase de hipoteca de máximo, dentro de las tres que son objeto de análisis y comparación, es la de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, que prevén la constitución de hipoteca en garantía de obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1861 del Código Civil que dispone que «los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria», de modo similar a lo que con carácter general establece el artículo 105 de la Ley Hipotecaria, al permitir que la hipoteca pueda constituirse en garantía de toda clase de obligaciones.

A su vez, el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, también prevé que se pueda constituir hipoteca en garantía de obligaciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas, siempre que se identifiquen debidamente y se exprese su plazo de duración.

Esta es la hipoteca que podría encajar en el presente caso, que se refiere a las obligaciones derivadas de un contrato de financiación (relación jurídica básica o nexo causal) que opera mediante la concesión de varios préstamos, que se clasifican de independientes y se conceden de forma simultáneamente por cada una de las entidades acreedoras; con una finalidad o destino idéntico que se especifica en el contrato; y que incluye la designación de una entidad agente para la realización de labores de coordinación, gestión y administración de la operación financiera.

4. Ahora bien, lo cierto es que en este caso no nos encontramos ante una hipoteca en garantía de obligaciones futuras, porque, en primer lugar, como queda expuesto en el fundamento de derecho segundo, todos los acreedores han entregado el dinero con simultaneidad al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario. Y, en segundo lugar, porque la expresión de la estipulación décima relativa a que la hipoteca garantiza «todas las obligaciones de la Prestataria (presentes y futuras, y asumidas mancomunada o solidariamente o de cualquier otro modo)», si se examina el conjunto de la operación crediticia (apartados 9.1, 9.3 y 9.4 de la estipulación novena), se está refiriendo solo a los créditos accesorios y conexos propios de todo préstamo hipotecario cuya garantía se constituyen en seguridad de varias obligaciones, unas ya constituidas y otras futuras, que son independientes aunque gozan del mismo nexo causal, como el reembolso del principal del préstamo y de los intereses retributivos, y el reembolso eventual de los intereses de demora, de las costas procesales o de los gastos extrajudiciales.

En consecuencia, lo que se debe analizar es la relación de las obligaciones pluripersonales, entre la titularidad del crédito y la titularidad del derecho real de hipoteca y, en qué medida, el principio de accesoriedad de la garantía respecto de la obligación asegurada condiciona que esa titularidad deba tener la misma naturaleza o si, por el contrario, la autonomía de la voluntad puede alterar esa determinación natural. En otras palabras, si el que la cotitularidad del crédito, cuyas reglas varían según tenga carácter

solidario, mancomunado parciario o en mano común; determina inexorablemente cuál será la cotitularidad del derecho real de hipoteca, y ello a pesar de que ésta tenga un carácter indivisible (artículo 1860 del Código Civil).

Esta cuestión fue extensamente abordada por la importante Resolución de 8 de junio de 2011 que, aunque resolvía un supuesto de hipoteca flotante, analizó con carácter general, la posibilidad de constituir «una titularidad activa sobre el derecho real de hipoteca de tipo colectivo (créditos sindicados), sin distribución de cuotas, con destino unitario, en garantía de un conjunto de créditos independientes pero vinculados entre sí a través de un pacto de sindicación y dotados de un régimen unificado en sus condiciones financieras, para lo que se establece un régimen de actuación colectiva, que requiere del acuerdo de todos los coacreedores conforme a las reglas del acuerdo de sindicación de sus créditos».

La respuesta fue afirmativa con base, entre otros, en los siguientes argumentos aplicables a este supuesto:

La autonomía de la voluntad se constituye en elemento básico para la regulación de la titularidad plural de los derechos reales (artículo 392 del Código Civil), y sólo en su defecto se establece por el Código Civil una serie de normas relativas al disfrute de la cosa común, normas que se refieren fundamentalmente al dominio y a los derechos reales de disfrute, por lo que su aplicación a los derechos reales de garantía debe hacerse con matices.

La exigencia impuesta por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, en orden a la determinación de la cuota de cada titular en un proindiviso, se estima que no siempre es imperativa y debe subordinarse a las especiales características de ciertas comunidades y a la configuración de las mismas por las partes contratantes.

En concreto respecto a la hipoteca, señala que presenta en los supuestos de pluralidad de titulares evidentes singularidades en cuanto, por un lado, no implica contacto posesorio con la cosa y, por otra parte, su carácter accesorio de la obligación cuyo cumplimiento garantiza, implica, a priori, que su titularidad será la misma que la de dicho crédito. Y así, la determinación de cuotas únicamente será naturalmente inexcusable en el caso de que la titularidad de la obligación asegurada sea parciaria.

Sin embargo, el principio de autonomía de la voluntad puede dotar a la organización de una pluralidad de titulares del crédito de unas características distintas a las de la comunidad romana y así se puede pactar la indivisibilidad de la obligación, condicionar el desenvolvimiento natural de obligaciones que, en principio, son independientes, determinar la forma del ejercicio de la acción hipotecaria, etc. Todo ello, señala la resolución, dota al conjunto de los créditos vinculados de una fuerte singularidad en cuanto a la configuración y naturaleza de su titularidad activa, con un relevante componente colectivo.

Por tanto, considera que la regla general de la necesidad de fijación de cuotas en la titularidad hipotecaria, en cuanto derecho real, puede verse excluida no sólo por la naturaleza de la obligación garantizada -solidaria o de otro tipo-, sino también por el carácter atribuido al derecho de hipoteca. Así, junto con los créditos solidarios, parciarios o en mano común, existen otras modalidades de créditos con pluralidad de acreedores híbridas, como son los créditos sindicados, cuya finalidad es estructurar jurídicamente operaciones financieras de gran volumen bien para distribuir el riesgo a ellas inherente, bien para coordinar su actuación en situaciones de insolvencia provisional de deudor.

La vigencia en el derecho español del sistema de «*numerus apertus*» en materia de derechos reales -artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario-, unido a la autonomía de la voluntad, permite adaptar los derechos ya tipificados a las exigencias de la realidad económica y social, siempre y cuando se respeten las características estructurales típicas de tales derechos reales, ello responda a una razón justificativa suficiente, se establezcan los contornos del derecho real con articulación de su funcionamiento y no se vulnere el principio de libertad de tráfico.

Por último, considera la resolución que la titularidad activa derivada de la sindicación de créditos no se puede configurar como una estricta titularidad en mano común, que

requeriría la unanimidad para el ejercicio de todas las facultades de los acreedores, sino que viene determinada por lo que se pacte en orden al régimen de gestión, administración y disposición de los derechos de crédito, en cuya configuración se permite un amplio juego al principio de autonomía de la voluntad -vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2004-.

5. De lo expuesto en el fundamento de derecho anterior se puede concluir que en un principio el tipo de titularidad de la hipoteca, proindivisa, colectiva o solidaria, vendrá determinado por el tipo de titularidad del crédito garantizado, parciario (por cuotas), mancomunado o solidario, y que solo cuando la hipoteca sea en comunidad proindivisa o por cuotas, como ocurre en este caso, será necesario hacer constar las cuotas en la titularidad de la hipoteca que exige el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, ya que éste solo es aplicable cuando la comunidad sea de tipo parciaria o romana (vid. Resoluciones de 23 de marzo de 1994, 28 de abril de 1999, 15 de febrero de 2000 y 10 de febrero de 2003).

Por el contrario, la configuración del crédito garantizado como solidario hace innecesario el determinar la cantidad del capital prestado que se ha recibido de cada uno de los que resultan acreedores solidarios, cuestión que tan sólo tiene relevancia en la relación interna entre ellos, y la fijación de una cuota de titularidad en la hipoteca (vid. Resoluciones de 15 de febrero de 2000 y 10 de febrero de 2003); siendo este criterio también aplicable en los casos de titularidad colectiva, como resulta de la citada resolución de 8 de junio de 2011 (vid. también las Resoluciones de 3 de octubre 2014 y 4 de noviembre de 2019); o en mano común (vid. Resoluciones de 29 de noviembre y 4 de diciembre de 2012).

El tipo de titularidad con que se configure la hipoteca, puede, a su vez, determinar especialidades en el ejercicio de la acción hipotecaria, que podría presentar cuatro formas: la actuación aislada y unilateral de cada acreedor, que exigiría previa y necesariamente la fijación de cuotas entre ellos; la aislada de cada acreedor pero vinculando a los demás, lo cual nos llevaría a la titularidad solidaria; y la actuación conjunta de todos los acreedores, si la obligación es indivisible por pacto expreso entre las partes, bien sea está en régimen de unanimidad, si la titularidad fuera en mano común, o bien en el régimen de mayorías que se hubiere pactado, en caso de titularidad colectiva o sindicada propiamente dicha (vid. Resolución de 8 de junio de 2011).

Pero incluso en el supuesto de configuración de la titularidad del préstamo por cuotas o, si se quiere, de pactar su división de tal manera que existan tantos créditos como prestamistas, cada una por el importe que cada acreedor conceda (artículo 1138 del Código Civil), los contratantes podrán configurar un régimen distinto para la titularidad del derecho real de hipoteca (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 2015 y Resoluciones de 23 de julio de 1999, 8 de junio de 2011, 30 de octubre de 2014 y 4 de noviembre de 2019), siempre que quede bien definido dicho régimen de actuación conjunta y toma de decisiones, tanto para la ejecución, como para la cancelación de la garantía o para la cesión de la posición jurídica de acreedor.

Como ya se ha indicado anteriormente, el hecho de que de un contrato de financiación puedan surgir diversos créditos independientes y de distinta naturaleza, unificados o no de alguna forma, o que éstos deriven de configurar un único crédito en comunidad romana activa, no constituye obstáculo para la constitución de una sola hipoteca en garantía de los mismos si entre ellos existe ese nexo causal que los unifique, cumpliendo en cada caso los requisitos que legalmente fueren exigibles (vid. Resoluciones de 1 de junio y 26 de septiembre de 2006, 8 de junio de 2011 y 18 de noviembre de 2022).

Ahora bien, si a pesar de la facultad que tiene las partes contratantes de configurar la garantía como única y su titularidad de forma colectiva, aunque la titularidad del crédito sea por cuotas, las mismas optan por constituir una comunidad romana o por cuotas también sobre el derecho real de hipoteca, ello supone generar a efectos de ejecución tantas hipotecas de igual rango como titulares haya, hipotecas que serán susceptibles de ejecución independiente al amparo y con los efectos del artículo 227 del Reglamento

Hipotecario (vid. Resoluciones de 8 de junio de 2011 y 4 de noviembre de 2019), porque la indivisibilidad de la hipoteca desaparece cuando se pacta la división del crédito garantizado (artículo 122 de la Ley Hipotecaria) o se trata de obligaciones garantizadas independientes.

Así, en el caso de titularidad hipotecaria por cuotas, la ejecución promovida por uno de los acreedores parciarios se circunscribe a su cuota, quedando subsistente, y conservando su rango propio, la cuota o parte del crédito correspondiente a los demás acreedores parciarios que no han ido a la ejecución (de suerte que su desenvolvimiento práctico es semejante al caso de varias hipotecas del mismo rango). Bien entendido que esta consecuencia jurídica puede verse paliada, como de hecho ocurre frecuentemente en la práctica, por los pactos de vencimiento de cruzado de las obligaciones garantizadas o por pactos de funcionamiento internos de los acreedores que les impongan un ejercicio colectivo de la acción hipotecaria, pactos que como internos que son, también pueden ser modificados por los acreedores sin contar con el deudor.

6. En el presente supuesto, en el apartado 11.1 de la estipulación undécima se señala que «la Prestataria a través de su representante, constituye un derecho real de hipoteca inmobiliaria, a favor de los Prestamistas», lo que no implica la determinación alguna del carácter de su titularidad más allá de la expresión singular referida a la misma. Es cierto que las indicaciones en el apartado 1.5 de la estipulación primera referidas a que: «Los integrantes de la Parte Prestamista convienen, no obstante el carácter divisible de la obligación de reembolso que nace del préstamo, un régimen de mancomunidad [colectivo] para el ejercicio de las facultades, acciones y derechos derivadas de la relación jurídica del préstamo», y a que: «No obstante, las previsiones contractuales de ejercicio colectivo de las acciones, facultades y derechos de los Prestamistas en régimen de mancomunidad (con la salvedad indicada), pactan éstos, que dichas acciones y derechos habrán de ser ejercitas a través del Agente», parecerían indicar que se establece un régimen de titularidad colectiva.

Si así fuera, indudablemente entraría en contradicción con lo dispuesto en el apartado 11.3 de la estipulación undécima en el que se indica que la hipoteca se constituye por cuotas, en concreto «con la cuota que ha de inscribirse a nombre de cada uno de los Prestamistas, con arreglo al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, que se corresponde al porcentaje que cada uno de ellos tiene respecto de los derechos de crédito en el total del préstamo»; dados los efectos jurídicos distintos, en especial los ejecutivos, que tienen lugar en uno y otro tipo de titularidad hipotecaria.

Pero si se analiza literal y sistemáticamente la redacción de dichas cláusulas debe llegarse a la conclusión, de que los apartados 11.1 y 11.5 de la estipulación undécima, se refieren al derecho real de hipoteca, el primero se limita a pactar su constitución, y el segundo a determinar su régimen de titularidad e inscripción, concorde con la naturaleza del préstamo garantizado. La expresión del singular «un derecho real de hipoteca» no es contradictoria pues la hipoteca constituida con cuotas no deja de ser una única hipoteca, aunque la operativa de su régimen legal ejecutivo sea semejante al caso de concurrir varias hipotecas del mismo rango, como se ha señalado anteriormente.

Por su parte, el apartado 1.5 de la estipulación primera se está refiriendo exclusivamente al régimen interno de los acreedores en cuanto el ejercicio de las facultades, acciones y derechos derivados del préstamo hipotecario y así se utilizan las expresiones «los integrantes de la Parte Prestamista convienen» y los prestamistas pactan que dichas acciones y derechos habrán de ser ejercitas a través del agente; lo cual es perfectamente válido, aunque el deudor quede al margen del pacto, como se ha expuesto en el fundamento de Derecho anterior.

Todo ello sin perjuicio de los efectos prácticos que la conjunción de los pactos descritos pueda tener en el desenvolvimiento de la hipoteca y de la incongruencia operativa que esa conjunción implica.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación impugnada en los términos expuestos.

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, 14 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.