

TRIBUNAS

» Perdidos

La Tribuna del Derecho, marzo 2010, pág. 29
Abraham Nájera
Socio de CMS Albiñana & Suárez de Lezo



Podría estar refiriéndome perfectamente a la conocida serie de televisión, cuya última temporada arranca por fin estos días, y en parte hay cierto componente de homenaje en la elección del título de este mes. O podría estar describiendo el estado de ánimo de aquellos que adoptaron como propósito para el nuevo año embarcarse en una lectura comprensiva de las doscientas páginas de la futura Ley de Economía Sostenible. Pero no.

Mi intención en esta ocasión es hablar de qué ocurre con los títulos hipotecarios cuando se extravían, cuando son sustraídos, cuando se deshacen en las aguas de una inundación, como alguna vez ha sucedido. Porque, detrás de la respuesta obvia, hay una historia curiosa de esas que nos dejan de cuando en cuando a escondidas los cambios normativos.

Esta comienza con la aprobación del Real Decreto 716/2009, que desarrolló determinados aspectos de la Ley 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, tal y como quedó modificada por la Ley 41/2007. Su objetivo fue culminar la reforma emprendida por esta última para la modernización y mejora de los mecanismos de refinanciación de las entidades de crédito en el mercado hipotecario, derogando y sustituyendo totalmente al Real Decreto 685/1982.

Las principales diferencias entre la regulación de principios de los ochenta y la nueva, en lo atinente a la emisión de cédulas, bonos y participaciones hipotecarias, respondían a la intención de dotarla de mayor flexibilidad y agilidad, prescindiendo para ello de algunas de las trabas administrativas asociadas, como su publicación en el BOE o la inscripción en el Registro de la Propiedad, por nota al margen, de las emisiones de bonos.

Pero en esa tarea de simplificación, evidente si se comparan ambos textos, resulta que alguna cosa más se quedó por el camino, como el artículo 56 del real decreto original, que se refería a la pérdida o extravío de los títulos hipote-

carios. Si a primera vista puede haber pasado desapercibida su desaparición misma, una vez advertida no se alcanza a comprender el sentido de su supresión, teniendo en cuenta la cantidad de preceptos innecesarios y repetitivos que pueblan nuestras leyes y reglamentos, evaporación que además se vio acompañada por la de otros artículos tan básicos como los que se ocupaban de la legitimación para exigir los pagos derivados de los títulos hipotecarios.

Superada la duda de su posible supervivencia ante la claridad del nuevo reglamento en cuanto a la completa derogación de su predecesor, puede surgir la tentación de pensar que, en ese proceso de modernización, se desterró la posibilidad de la representación física de los títulos, quedando abocados a una vida inmaterial como anotaciones en cuenta. Sin embargo, la nueva regulación siguió manteniendo ambas opciones.

Puede aceptarse en parte que fuera superfluo en lo que se refiere a los títulos al portador, toda vez que su única misión al respecto era acoger la remisión a los artículos 547 y siguientes del Código de Comercio. El problema se plantea al tratar de averiguar cuál ha de ser el régimen aplicable a los títulos nominativos o a la orden: ¿también el Código de Comercio o el previsto en la Ley Cambiaria y del Cheque para el extravío, sustracción o destrucción de la letra de cambio?

Es cierto que los procedimientos que establecen ambas normas, y el específico que se contenía en el anterior reglamento del mercado hipotecario, guardan claras similitudes –básicamente se trata de dar publicidad a la desaparición del título, establecer la prestación de la necesaria caución para admitir la posibilidad de exigir provisionalmente pagos derivados del mismo y fijar un plazo para reintegrar la legitimación plena en la persona del tenedor desposeído-, pero precisamente es en este último aspecto en el que los tres difieren. Si para el desaparecido artículo 56 eran necesarios ocho meses desde la emisión del duplicado, para la Ley Cambiaria y del Cheque ha de aguardarse tan solo un

mes desde la publicación de la denuncia para conseguir la amortización del título original, mientras que el Código de Comercio fija plazos mucho más dilatados que terminan alcanzando los cinco años.

Por más que doctrinalmente pueda ser apasionante abrir un nuevo frente de discusión para determinar cuál de los procedimientos sea el más adecuado, es difícil entender cómo casan los objetivos del real decreto con esta eliminación, que solo nos deja una duda innecesaria y la posibilidad de que se considere aplicable el del Código de Comercio, un Código dictado meses antes de comenzar la regencia de María Cristina, claramente menos ágil y expeditivo.

Más información

Abraham Nájera

abraham.najera@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo, C/ Génova, 27 – 28004 Madrid – España

T +34 91 451 93 00 – F +34 91 442 60 45 – madrid@cms-asl.com

CMS Albiñana & Suárez de Lezo es una de las firmas de abogados con más historia y prestigio del mercado español, con oficinas en Madrid, Sevilla y Marbella. Combinamos tradición y vanguardia, experiencia e innovación, como valores para lograr la máxima satisfacción de los clientes.

Con más de 90 abogados, nuestra finalidad es mantener una relación estrecha de trabajo con el cliente para comprender y anticipar sus necesidades y estar a su entera disposición para llevar a cabo sus objetivos de negocio.

Despacho multidisciplinar, ofrecemos a través de nuestras distintas áreas de experiencia un servicio completo de asesoramiento legal y fiscal que cubre todas las necesidades de nuestros clientes.

CMS Albiñana y Suárez de Lezo pertenece a la organización CMS, organización de los mayores despachos europeos independientes y cuya ambición es ser reconocida como la mejor firma de servicios legales y fiscales en Europa.

www.cms-asl.com

CMS oficinas y oficinas asociadas: **Ámsterdam, Berlin, Bruselas, Londres, Madrid, París, Rome, Viena, Zurich**, Aberdeen, Argelia, Amberes, Arnhem, Beijing, Belgrado, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Colonia, Dresde, Dusseldorf, Edimburgo, Estrasburgo, Frankfurt, Hamburgo, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milán, Montevideo, Moscú, Munich, Praga, Sao Paulo, Sarajevo, Sevilla, Shanghái, Sofia, Stuttgart, Utrecht, Varsovia y Zagreb.

Asimismo, la organización está asociada con la firma de abogados "The Levant Lawyers" con oficinas en, Abu Dabi, Beirut , Dubái y Kuwait .