

LAS NUEVAS HIPOTECAS

Hace unos días leí, con gran extrañeza, el artículo publicado en el diario Expansión por el catedrático Ángel Carrasco sobre las nuevas hipotecas. Y digo que el artículo me causó extrañeza, por varias razones, y no únicamente porque a pesar del título el autor parece olvidarse casi por completo de las “nuevas hipotecas” que regula la Ley recientemente aprobada por las Cortes, ni por la insinuada falacia de que la mayor extensión de una inscripción de hipoteca implica un mayor coste para el prestatario.

Lo que realmente me causó sorpresa fue la visión sesgada y caduca de la Institución Registral con la que nos obsequia el autor. Conozco desde hace tiempo al señor Carrasco y sé de su interés por el Derecho Hipotecario y por que sus universitarios tengan una sólida formación registral, y de su empeño en organizar seminarios y cursos sobre la materia -en los que, por cierto, colaboramos los Registradores de Castilla-La Mancha-. Por ello no alcanzo a entender la visión que pretende ofrecernos, en el citado artículo, de la hipoteca y de su inscripción.

No entiendo su postura crítica ante la nueva regulación de la hipoteca que ha sido aprobada por las Cortes, mejorando considerablemente el inicial Proyecto del Gobierno. Este Proyecto inicial suponía un retroceso de varios siglos en la regulación del derecho de hipoteca y de la Institución Registral. Suponía la vuelta a la época medieval de las cargas ocultas de la que ya acertaron a sacarnos nuestros Legisladores del siglo XIX. Un sistema registral basado en hipotecas cuyos pactos se mantienen al margen del Registro y cuya ejecución se basa en datos que no constan en el mismo, hubiera supuesto un importante retroceso en la evolución de nuestro Derecho, una importante rebaja de la seguridad jurídica y, en definitiva, graves consecuencias negativas para la economía nacional. Y como no es este el lugar adecuado para discutir extensamente sobre la cuestión, me limito a señalar que así lo pusieron de manifiesto un importante grupo de expertos independientes en el Foro Hipotecario celebrado en Madrid el pasado año.

Además, la redacción definitiva de la nueva Ley, a diferencia del Proyecto inicial, va a permitir a los Registradores seguir “controlando” la legalidad del contenido de la hipotecas. Todo el mundo sabe que las escrituras de hipoteca son copia de los “modelos” previamente confeccionados en exclusiva por las entidades financieras, en los que ni los prestatarios, ni sus asesores y, ni siquiera, los notarios pueden introducir modificación alguna y que sólo en el Registro dichos “modelos” son objeto de purga de todo aquello que es abusivo e ilegal. Afortunadamente nuestro Legislador ha estado acertado y ha corregido las graves deficiencias que al respecto contenía el Proyecto gubernamental. Los Registradores seguiremos velando por los intereses de esos prestatarios, tanto si se trata de grandes empresas como si se trata de pequeños propietarios que acuden al crédito para adquirir su vivienda.

Tampoco puedo compartir la opinión infundada del señor Carrasco respecto a las “presiones” que hemos ejercido los registradores. Ni tan poderosos somos, ni tan solos estamos en la defensa de la justicia y de la legalidad. Digo yo que algo habrán hecho también la cordura de nuestros parlamentarios ante los razonamientos, exclusivamente jurídicos, que se les han presentado y las organizaciones de consumidores y usuarios, conocedoras éstas de que la defensa de los intereses de los prestatarios están en manos

exclusivas de los Registradores -sin perjuicio, por supuesto, de la función de los jueces y tribunales-. Porque no todo son “créditos sindicados”, ni “financiaciones estructuradas”, ni “créditos revolving”, ni “estructuras de refinanciación”, que tanto parecen interesar al autor del citado artículo.

Todas las hipotecas y, en especial, las hipotecas que pudiéramos llamar “normales”, las que el común de los mortales utiliza para la adquisición de su vivienda, necesitan el filtro de la calificación registral y necesitan de la publicidad registral. Publicidad registral que beneficia tanto a unos como a otros, tanto a grandes empresarios como a pequeños prestatarios y a las propias entidades acreedoras, que parecen no querer entenderlo. Tal vez los grandes holdings empresariales pueden conformarse – erróneamente, en mi opinión- con “promesas de hipotecas” –solución por otra parte absurda, si el motivo es el tamaño de las inscripciones-, pero lo que no cabe duda es que el mercado hipotecario general no puede ni debe vivir al margen del Registro. Registro que informa y protege por igual a todos, sean grandes o pequeños propietarios, grandes, medianas o pequeñas empresas, prestatarios, acreedores y terceros.

Me parece que el señor Carrasco se olvida de todo esto en su artículo. Tal vez porque ha enfocado el problema, más que desde su faceta de catedrático, desde su actividad de colaborador de un despacho de abogados de renombre, cuyos “importantes” clientes sí están interesados en esos “créditos sindicados” y en “financiaciones estructuradas”. Pero, afortunadamente, la Institución Registral seguirá velando por el interés general, no solo por el de unos pocos.

José-Antonio Garvía Pastor.
Decano de los Registradores de Castilla-La Mancha.