



CONCLUSIONES DEL TEMA I **Ejecución hipotecaria y sistemas registrales**

1. Hay una relación entre mercado hipotecario y sistema registral. De hecho, los modernos sistemas registrales surgen a lo largo de la historia como un instrumento de los estados modernos para construir un mercado hipotecario. Pero la consecución de este objetivo requiere previamente la organización del mercado inmobiliario, y ello, a su vez, requiere una definición y asignación clara de los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, así como un sistema de transmisión fácil de los mismos.
2. Hay una estrecha relación entre ejecución hipotecaria y mercado hipotecario. Como afirma la Federación Hipotecaria Europea: *"Toda restricción impuesta a los acreedores para ejecutar una hipoteca acaba teniendo un impacto dramático sobre el capital y la titulización, lo que tiene como consecuencia tipos de interés más elevados para los prestatarios y una reducción de la accesibilidad del crédito hipotecario"*.

Más aún, el *Libro Blanco sobre la Integración de los mercados de crédito hipotecario de la Unión Europea*, afirma en una de sus recomendaciones que:

"-Invita a los estados miembros a asegurar que sus procedimientos de ejecución hipotecaria son completados dentro de un plazo razonable y con un coste razonable.

-Invita a los estados miembros a introducir más transparencia y confiabilidad en sus sistemas registrales, en particular en relación con las cargas ocultas".

3. Esta estrecha relación entre procedimientos de ejecución hipotecaria y mercado hipotecario explica la, igualmente, estrecha relación entre mercado hipotecario y sistema registral.
4. Hay, básicamente, dos clases de sistemas registrales: los registros de documentos y los registros de títulos o, más precisamente, registros de derechos. Generalmente, el registro de derechos coadyuva, en mayor medida que los registros de documentos, a que los procedimientos de ejecución hipotecaria sean más eficientes.



Las características jurídicas del registro de derechos permiten que los procedimientos de ejecución hipotecaria consuman menos tiempo que en los registros de documentos. Tales características permiten, además, que el título del adquirente judicial sea un título absoluto, es decir un título con eficacia *erga omnes*, excepto por causas que consten en la inscripción registral o, por causas que, por ley, se impongan frente a terceros sin necesidad de inscripción registral.

Estas excepciones a los efectos legales de las inscripciones registrales deben ser realmente excepcionales porque perjudican la transparencia del mercado y la confiabilidad de las inscripciones registrales, incrementando los costes transaccionales.

Toda excepción a este principio –denominado de fe pública registral de los registros de derechos- siempre favorece a grupos especiales de interés y, por ello, dificulta el funcionamiento del mercado. Esta es la razón por la que toda excepción debe estar plenamente justificada. Esta es, asimismo, la razón por la que el referido Libro Blanco sobre la integración de los mercados de crédito hipotecario de la Comisión Europea *“invita a los estados miembros a introducir más transparencia y confiabilidad en sus registros de la propiedad, en particular en relación con las cargas ocultas”*.

5. En referencia a las tablas clasificatorias de evaluación cuantitativa de los sistemas registrales, el Congreso Internacional de Derecho Registral considera necesario expresar su opinión.

El referido Libro Blanco sobre la Integración de los mercados de crédito hipotecario de la Unión Europea, por ejemplo, afirma:

“La Comisión publicará, periódicamente actualizadas, tablas clasificatorias, presentando información objetiva sobre coste y duración de los procedimientos registrales y de ejecución hipotecaria en todos los estados miembros”

Este enfoque es erróneo porque solamente toma en consideración los costes, olvidando los beneficios.

Ello revela que el pensamiento subyacente es que los beneficios de los diferentes tipos de sistemas registrales son iguales, siendo los costes la única variable. Por ello el enfoque es erróneo.



Este error metodológico puede generar confusión y dar lugar a la adopción de políticas equivocadas, en relación con los registros y con los procedimientos de ejecución hipotecaria.

En lugar de lo anterior, deberían ser preferidos aquellos sistemas registrales a los que los jueces reconocen mayor valor probatorio y diseñar un procedimiento registral con los trámites imprescindibles para conseguir la *ratio* seguridad/liquidez que el mercado requiere. Sin más trámites de los necesarios, pero, igualmente, sin menos.