
PRIMERA SESIÓN DEL CURSO 2008/2009: Lunes, 15 de diciembre de 2008

Dr. José Antonio ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ
(Magistrado del Tribunal Superior de Justicia de Navarra y Profesor de Derecho Civil)

“UNA VISIÓN CRÍTICA DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS”

La primera sesión del Seminario Permanente de Derecho Privado en su novena edición (curso 2008/2009) contó con la presencia de D. José Antonio Álvarez Caperochipi que abordó como tema de su ponencia un análisis crítico de la realidad del Derecho hipotecario y de los principios hipotecarios, indicando lo que, a su juicio es o debe ser el Derecho hipotecario.

El ponente partió de una afirmación contundente: el Derecho hipotecario es la realidad del Derecho civil.

Continuó señalando las notas que ponen de manifiesto cuál es la esencia del Derecho hipotecario:

- El Derecho hipotecario no debe ser el Derecho del Registro de la Propiedad, ya que este Registro, según D. José Antonio Álvarez Caperochipi, no sirve para publicar la propiedad, en cuanto que el derecho de propiedad tiene tres elementos inciertos que no pueden ser publicados fielmente, esto es, de los que el Registro no puede dar fe: la identidad del bien; los orígenes de la propiedad son también inciertos, por lo que la primera inscripción es incierta; y la transmisión de la propiedad.
- En cambio, el crédito sí tiene orígenes ciertos: de él se conocen un objeto, una causa y un origen ciertos. Por eso, afirma el ponente, el Registro tiene que servir para publicar el crédito. El Estado debe garantizar el pago de las deudas.

Y ante ello concluye D. José Antonio Álvarez Caperochipi que el Derecho registral no debe servir para publicar la propiedad sino para ordenar el crédito. En apoyo de esta

conclusión, su discurso se dedicó a analizar críticamente el principio de publicidad y de fe pública registral así como determinados aspectos relacionados con el Derecho registral.

Así, considera que la protección del tercero hipotecario es intrínsecamente injusta, advirtiendo que la jurisprudencia ha hecho una restricción drástica de la publicidad registral: no hay categoría alguna registral que determine el concepto de buena fe; también hay restricciones sobre la posesión; la jurisprudencia ha dicho que el principio de publicidad no es aplicable ante errores manifiestos... En definitiva, aunque hay algunas (pocas, e injustas a juicio del ponente) resoluciones judiciales que aplican la figura del tercero hipotecario estricto y el principio de fe pública registral, hay muchas restricciones jurisprudenciales a este principio y figura registrales.

Otras restricciones jurisprudenciales son las que afectan al régimen de la doble venta, respecto de lo que el ponente considera que no tiene sentido que se resuelva la preferencia por el acceso al Registro de la Propiedad.

Asimismo, el ponente considera que el Registro tiene un carácter esencialmente jurisdiccional, estando los registradores sometidos a las decisiones judiciales. Así, por ejemplo, el rango debe valorarse en vía sumaria y no plenaria. Y sobre el concurso de acreedores indica que es sólo un proceso de ejecución singular que valora el juez y que acaba con el mandamiento de cancelación de cargas.

Por otro lado, D. José Antonio Álvarez Caperochipi analiza la figura de la anotación preventiva, a la que considera que no se le ha dado el valor adecuado y la importancia que merece. Entiende que no se ha explicado coherentemente la importancia de la anotación preventiva como garantizadora del crédito; la anotación preventiva es un instrumento para ordenar los procedimientos singulares; debe ser el asiento principal, según el ponente. Afirma que el valor de la anotación preventiva está fundado no sólo en el tiempo en que se produce sino también en el tipo de proceso ejecutivo en que se enmarca y en el rango del crédito.

El Registro se convierte entonces en el gran instrumento para la ordenación de las ejecuciones singulares; en el gran instrumento de coherencia y ordenación del crédito y no de la ordenación de la propiedad.

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

Doctora en Derecho
Área de Derecho Civil
Departamento de Derecho
Universidad de La Rioja