



**SEMINARIO PERMANENTE
DE DERECHO PRIVADO
Universidad de La Rioja y
Centro de Estudios Registrales de La Rioja**



PRIMERA SESIÓN DEL CURSO 2006/2007: Martes, 21 de noviembre de 2006

Dr. Ángel F. CARRASCO PERERA
(Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Castilla-La Mancha)

**“EXAMEN DE ALGUNOS SUPUESTOS DE ININSCRIBIBILIDAD REGISTRAL:
A vueltas con las garantías constitucionales del procedimiento registral”**

La séptima edición del Seminario Permanente de Derecho Privado, organizado por el Área de Derecho Civil de la Universidad de La Rioja con la colaboración del Centro de Estudios Registrales de La Rioja, se inauguró el pasado 21 de noviembre con una conferencia a cargo de D. Ángel Carrasco Perera.

Se examinaron diversos supuestos y a lo largo de su exposición se debatió sobre: a) los límites de la calificación registral; b) el papel del registrador en el ámbito de la llamada justicia preventiva (en este sentido, el ponente reivindicó un papel más activo de los registradores, con actitud crítica respecto de la doctrina de la DGRN, en muchos casos errónea, y centrándose en la calificación de los títulos que se presentan y no negándose a inscribir alegando principios generales); c) el valor o consecuencias de los principios generales hipotecarios.

El prof. Carrasco Perera examinó los supuestos de cláusulas de vencimiento anticipado, respecto de los cuales defendió su general inscribibilidad. Acerca de las cláusulas de globalización hipotecaria, se señaló y criticó la postura de la DGRN de negar la inscripción si existe una reunión contable de las diversas obligaciones sin efecto novatorio y se deja al arbitrio del acreedor la determinación de las obligaciones finalmente garantizadas. El ponente criticó esta doctrina porque parte, en su opinión, de una concepción errónea de la hipoteca contenida en el art. 153 LH y del principio de especialidad, que tan sólo exige la determinación de un máximo de responsabilidad hipotecaria, con el que los terceros quedarían suficientemente protegidos, sin importar a estos efectos cómo se haya articulado la relación obligatoria entre deudor y acreedor.

También comentó los supuestos de opción de compra, advirtiendo de que, en su opinión, el art. 14 RH debería interpretarse con eficacia meramente tabular (entendiendo que el asiento tiene una caducidad de cuatro años) y no interpretarse como se está haciendo en el marco del ejercicio material del derecho, pues ello provoca *de facto* el cierre registral. Asimismo, comentó los supuestos de cláusulas abusivas, pacto comisorio y fiducias en garantía.

Por último, el prof. Carrasco Perera trató algunos problemas en materia de tracto sucesivo. En general, afirmó el uso perverso que la DGRN hace del art. 20 LH (respecto del cual el ponente defendió el traslado a este precepto del principio de protección pública del art. 34 LH) y la necesidad de ser más flexible en esta materia. En este sentido el ponente aludió especialmente al supuesto de la inscribibilidad de la anotación preventiva de embargo sobre unos bienes pertenecientes a uno de los cónyuges, que no aparece como deudor en el título, tras haberse disuelto y liquidado la sociedad de gananciales. A juicio del ponente, el art. 20 LH no puede oponerse a la aplicación de lo previsto en los arts. 1.317 y 1.401 CC y, en consecuencia, la anotación preventiva de embargo debería inscribirse.

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

Área de Derecho Civil
Departamento de Derecho
Universidad de La Rioja