

Principios hipotecarios de los Registros Mobiliarios

SUMARIO: I. LA TENDENCIA A LA COMPLECION DEL SISTEMA HIPOTECARIO.—II. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN LOS REGISTROS MOBILIARIOS: 1. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN. 2. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. 3. EL PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD. 4. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. 5. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD. 6. EL PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN. 7. EL PRINCIPIO DE ROGA-CIÓN. 8. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO. 9. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. 10. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.—III. LOS PRINCIPIOS QUE CARACTERIZAN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACION.—IV. NUEVAS VIAS ABIERTAS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUEBLE.

I. LA TENDENCIA A LA COMPLECION DEL SISTEMA HIPOTECARIO

Escribía ROCA-SASTRE en 1926 un interesantísimo artículo sobre el patrimonio (1), definiéndolo como «conjunto de derechos y obligaciones, en su apreciación económica, atribuidas a un solo titular». El patrimonio, a su juicio, no está constituido sólo por los bienes y las cosas, sino también por los derechos y obligaciones de carácter real y los derechos y obligaciones de crédito. Y, siguiendo a PLANIOL, disertaba sobre cuatro grandes aspectos del patrimonio:

1.º Sólo las personas pueden tener un patrimonio; esto ocurre incluso tratándose de fundaciones, que no son sino patrimonios consagrados a un fin a los que se reconoce personalidad jurídica.

2.º Toda persona tiene necesariamente un patrimonio. Esto es así porque el patrimonio lo constituyen no sólo los derechos y créditos del titular, sino

(1) ROCA-SASTRE, «El patrimonio», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1926, pág. 171 y sigs.

también los débitos, cargas y obligaciones del mismo que, en un momento determinado, pueden superar a aquél.

3.º El patrimonio es inseparable de la persona. Incluso la herencia yacente exige acudir a la ficción de entender prorrogada la personalidad del causante. Es también prueba de esta inseparabilidad que el patrimonio no puede desprenderse de su titular por renuncia o por transmisión: una persona no puede transmitir *inter vivos* todos sus bienes en absoluto, presentes y futuros.

4.º Una persona sólo puede tener un patrimonio. Los bienes, derechos y obligaciones de una persona forman una masa única. De ahí la imposibilidad de atribuir varios patrimonios a un solo individuo, ya que al referirlo a él pierden su autonomía y se absorben en una masa jurídica común formando un solo patrimonio.

De estos cuatro aspectos del patrimonio, el último es, a mi entender, el de más discutible defensa. El propio ROCA-SASTRE ya reconoció que esta tesis no era sustentada por todos los tratadistas, en cuanto que existían supuestos que excepcionaban la regla general: herencia a beneficio de inventario; patrimonio del comerciante individual; **aportación** de los socios a sociedades de responsabilidad limitada o anónima, etcétera. Hoy en día se podría añadir a este elenco de supuestos de pluralidad de patrimonios imputables a una misma persona o patrimonios separados, el de la sociedad de responsabilidad limitada de socio único; el patrimonio ganancial, que convive con el privativo de una persona, sin confusión alguna; el de las uniones temporales de empresas; los fondos de pensiones, etcétera.

Pero lo que personalmente me llama más la atención de este artículo sobre el patrimonio que ROCA-SASTRE escribió hace ahora más de setenta años (además de la claridad con que está escrito y lo directo y convincente de su argumentación) es el último apartado del mismo referente a «la trascendencia hipotecaria del patrimonio». ROCA-SASTRE renuncia —sólo cabe explicarlo por el incipiente desarrollo del **sistema**— a la universalidad del orden hipotecario: «refiriéndose todos los sistemas hipotecarios a bienes inmuebles, es obvio que sólo éstos tendrán entrada en los Registros hipotecarios y, por lo tanto, el patrimonio, en su integridad, no tendrá acceso en el Registro, sino los inmuebles que contiene. Al concretarse el derecho en general (fuera de los casos de herencia o quiebra) a los bienes o cosas aisladas, hace que el Derecho Hipotecario no conceda beligerancia al patrimonio en sí».

Esta cuestión (la trascendencia hipotecaria del patrimonio) me hizo reflexionar sobre si la afirmación —**entonces justificada**— de tan insigne autor, seguía o no en vigor a los cien años de su nacimiento. Y llegué a la conclusión de que hoy en día, a diferencia de cuando ROCA-SASTRE escribió su artículo, el sistema hipotecario tiende a la compleción en materia patrimonial,

y que uno de los factores más importantes en este proceso lo constituye el acceso a la protección registral del patrimonio mobiliario.

La contribución del Registro de la Propiedad al desarrollo de la sociedad es un hecho desde finales del siglo XIX. También el Registro Mercantil ha sufrido, desde las reformas de 1989, una auténtica explosión. Figuras nuevas, que ROCA-SASTRE no pudo analizar, han buscado el cobijo de la institución registral, tanto en materia inmobiliaria como societaria: permutas de solar por obra futura, supuestos de prehorizontalidad, urbanizaciones privadas, derechos reales de aprovechamiento por turno, transferencias de aprovechamiento urbanístico, licencias administrativas, referencias catastrales, fondos de titulación de activos, fondos de inversión —incluso exterior—, fondos de capital riesgo, limitaciones dispositivas para garantizar subvenciones públicas, ... son algunos ejemplos de la incontenible fuerza expansiva de la publicidad registral como vía de protección del patrimonio y de su permanente adecuación a la realidad económica de cada momento histórico.

Pero todo ello se queda pequeño comparado con la función que los Registradores van a tener que asumir en el siglo XXI como consecuencia de la tendencia a la compleción del sistema hipotecario. Ello late en dos recientes leyes, prácticamente coetáneas, aprobadas por las Cortes Generales, a saber: la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones generales de la contratación, y la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a plazos de bienes muebles.

Una y otra significan una apuesta de futuro en la institución registral, en un proceso que debe culminar en la creación de un auténtico Registro de la Propiedad Mueble.

El anhelo de legislador por un Registro de estas características ha sido reiterado. La Disposición Final segunda de la Ley 19/1989, de 25 de julio, de Reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea (hoy Unión Europea) en materia de sociedades, autorizó al Gobierno para la regulación del Registro de Bienes Muebles, en el cual se unificarían los actuales Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los de Buques y Aeronaves. De la misma manera, la Disposición Adicional única de la Ley 6/1990, de 2 de julio, sobre modificación de la Ley 50/1965, de 17 de julio, sobre venta de bienes muebles a plazos, recordó también que el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se integraría en el Registro de Bienes Muebles.

Finalmente, la Disposición Adicional tercera de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha reiterado que el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se integrará en el futuro Registro de Bienes Muebles, a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, conforme disponga su Reglamento.

Por su parte, la Ley de Condiciones Generales de la contratación atribuye a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles la llevanza del Registro de

Condiciones Generales (2), que previsiblemente (3) (a pesar de su específica naturaleza, pero por razón de la afinidad en las técnicas de llevanza) se integrará como una sección específica del Registro de Bienes Muebles, utilizando transitoriamente la infraestructura dispensada hasta ahora por los Registros de Venta a Plazos.

En este sentido, el Registro de Bienes Muebles se perfila ya como un Registro de importantes efectos jurídicos.

II. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN LOS REGISTROS MOBILIARIOS

Las bases de nuestro sistema inmobiliario y mercantil reciben la denominación, no vetusta pero ya veterana, de principios hipotecarios. Don JERÓNIMO GONZÁLEZ (4) consagró esta técnica de sistematización y ROCA-SASTRE la universalizó a través de su gran obra, aunque estos insignes autores no coinciden en su enumeración. Mientras que en aquél cita los principios de inscripción, publicidad (en el que incluye la legitimación registral y la fe pública), buena fe, consentimiento, tracto sucesivo, especialidad, legalidad y rogación, ROCA-SASTRE examina los principios de inscripción, legitimación, fe pública, consentimiento, prioridad, rogación, tracto sucesivo, legalidad y especialidad, así como lo que él denomina «el pretendido principio de publicidad» (5).

Algunos de ellos, como el principio de fe pública registral, no son aplicables hoy en día al Registro mobiliario. Nada impediría, no obstante, una vez consolidado el sistema hipotecario mobiliario, su imposición expresa por la Ley. A diferencia de éste, la mayoría de los principios hipotecarios sí son actualmente invocables en sede de patrimonio mobiliario, aunque con caracteres propios. Estos son los principios de inscripción, legitimación registral, inoponibilidad, prioridad, legalidad, calificación, tracto sucesivo, rogación, especialidad y publicidad.

1. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

La técnica del folio real y la llevanza del Registro por el sistema de inscripción, se han ido imponiendo con fuerza en los Registros mobiliarios.

(2) Cfr. artículo 11.

(3) *Proyecto de Reglamento sobre Condiciones Generales.*

(4) Don JERÓNIMO GONZÁLEZ, *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil.*

(5) ROCA-SASTRE, RAMÓN MARÍA, *Derecho Hipotecario*, Tomo I, pág. 98, edición de 1995.

El principio de inscripción siempre se ha cumplido en el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento. Así, el artículo 75 de la Ley de Hipoteca y Prenda Sin Desplazamiento de Posesión, de 18 de diciembre de 1954 (LHMPSD), determina que las escrituras de constitución de hipoteca se inscriban destinándose a cada bien hipotecado, un asiento separado y especial, en folio independiente, y figurando todos los asientos relativos a dicho bien, mientras no se cancele la hipoteca y otros gravámenes, a continuación unos de otros, sin solución de continuidad.

Es cierto que la previa inscripción de dominio del bien hipotecado no es necesaria o preceptiva, en cuanto Registro de gravámenes que aún es. Así el artículo 68 de la LHMPSD permite la inscripción de los títulos de constitución de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento sin necesidad de previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados. Sin embargo, nada impide que la previa adquisición del dominio sobre el bien hipotecado sea inscrita. Así lo confirma el Reglamento de la LHMPSD, que en su artículo 13 establece que en los libros de inscripciones se inscribirán o anotarán incluso los títulos de adquisición de bienes muebles susceptibles de ser hipotecados cuyo precio se hubiera aplazado y garantizado con pacto de reserva o de resolución de dominio, siempre que consten en escritura pública (es decir, aunque no preceptiva, la previa inscripción del dominio es facultativa).

Por el contrario, la previa inscripción del título de dominio del bien mueble, no sólo es voluntaria, sino imperativa, en materia de aeronaves (cfr. art. 68 de la citada LHMPSD) y tratándose buques (cfr. art. 15 de la Ley de Hipoteca Naval, de 21 de agosto de 1893 —LHN—) ya que la primera inscripción de cada buque o aeronave será la de propiedad del mismo, hasta el punto de ser motivo de denegación de cualquier otra inscripción que se pretenda.

Lo característico del futuro Registro de Bienes Muebles, en que se integrarán los Registros de Hipoteca Mobiliaria, Prenda Sin Desplazamiento, Buques, Aeronaves y Venta A Plazos de Bienes Muebles, es que el principio de inscripción regirá siempre de forma preceptiva: no sólo deberá seguirse la técnica de folio real, abriendo uno a cada bien mueble identificable, sino que además será la inscripción del dominio el primer asiento practicado en el mismo (sin perjuicio de los supuestos de apertura de folio mediante anotación preventiva, mientras se logra la previa inscripción del dominio).

El primer paso en esta línea ya se ha dado con el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (no debe olvidarse que éste se integrará con los anteriormente aludidos en el Registro de Bienes Muebles), tal como ha quedado definido en la Ley 28/1998.

Este Registro de Venta a Plazos puede ser definido como Registro de Titularidades, relativo a bienes muebles identificables que sean objeto de

contratación, que dota a los derechos inscritos de legitimación en el tráfico, de oponibilidad y preferencia, así como de un procedimiento para hacer efectivo sobre los propios bienes financiados los créditos derivados de las ventas a plazos, contratos de financiación o arrendamientos financieros inscritos.

En efecto, la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha dejado de configurar este Registro como un Registro de Gravámenes, para conformarlo como un verdadero Registro de Titularidades, lo cual es coherente con el propósito del legislador de integrarlo en un Registro de la Propiedad Mobiliaria.

Las manifestaciones de esta nueva configuración son las siguientes:

- a) El objeto del Registro es la inscripción de derechos, no el mero depósito de contratos, como hasta ahora. Así resulta del artículo 15 de la nueva ley, en particular del apartado 2, a cuyo tenor «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».
- b) Los derechos inscritos son susceptibles de embargo y de demandas judiciales, que se publican a través de la correspondiente anotación preventiva. La posibilidad de anotaciones preventivas de embargo y de demanda (sancionada en la Disposición Adicional segunda de la Ley 28/1998) corrobora la más amplia función de publicidad a la que está llamado este Registro.
- c) Su objeto no está constituido ahora tan sólo por las ventas a plazos y contratos de financiación, sino también por el «leasing» o arrendamiento financiero (Disposición Adicional primera de la Ley); y en el futuro en cuanto se integre en el Registro de Bienes Muebles (Disposición Adicional tercera de la Ley) será objeto de inscripción cualquier bien mueble susceptible de identificación, al margen de que sea o no objeto de un contrato de venta a plazos o arrendamiento financiero.

Esto significa todo un cambio en el sistema de llevanza del Registro, que deja de ser de archivo de contratos, para acogerse a la técnica de la inscripción por extracto.

Pero el principio de inscripción no sólo se manifiesta en que el Registro siga la técnica de folio real, abriéndose un folio a cada bien identificable, practicando la primera inscripción de dominio y extendiendo a continuación en extracto los asientos relativos a contratos sobre tales bienes; se manifiesta también en la mayor amplitud que debe tener el Registro Mobiliario en orden a los contratos inscribibles.

En este sentido, siguiendo el criterio legal, la tendencia a la mayor amplitud del objeto se manifiesta en el Proyecto de reforma de la Ordenanza de

Venta A Plazos de Bienes Muebles, que prevé que sean objeto de inscripción en este Registro, sin necesidad de que se haya pactado la reserva de dominio o la prohibición de disponer, los siguientes contratos:

- a) Las ventas a plazos de bienes muebles corporales no consumibles e identificables y cualesquiera otros mediante los cuales las partes se propongan conseguir los mismos fines económicos que con la venta a plazos sobre tales bienes, entendiéndose que existe venta a plazos, aunque el comprador satisfaga íntegramente el precio del bien, cuando para su pago el comprador haga uso de un préstamo de financiación en los términos previstos en el artículo 4 de la Ley.
- b) Las ventas con precio total o parcialmente aplazado, en uno o varios vencimientos, en tiempo superior a tres meses desde su perfección sobre los bienes a que se refiere la letra anterior.
- c) Los préstamos de financiación a vendedor o a comprador para realizar las operaciones a que se refieren las letras anteriores.
- d) Los contratos de arrendamiento financiero regulados en la Disposición Adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, arrendamientos con opción de compra no comprendidos en los anteriores, arrendamientos de retro (esto es, los denominados «lease back») y cualesquiera modalidades contractuales de arrendamiento sobre bienes muebles corporales no consumibles e identificables. No obstante, dada su naturaleza distinta de las ventas a plazos, se inscribirán en asientos separados de éstas.
- e) Las cesiones que haga el vendedor, arrendador o financiador a un tercero de algún derecho frente al comprador o deudor.
- f) Las novaciones o modificaciones de cualquier clase de los derechos o garantías inscritos o de alguno de los elementos del contrato, incluso el cambio de acreedor o del deudor y la modificación o sustitución del objeto del contrato, modificación que podrá ser parcial en caso de que tal objeto esté constituido por una pluralidad de bienes. Tratándose de contratos marco de arrendamiento de duración indefinida y destinados a sufrir modificaciones y ampliaciones en su objeto, podrán ser inscritos con relación a cada bien, tanto el contrato marco como los contratos individuales suscritos a su amparo, siempre que identifiquen el contrato marco del que formen parte.
- g) Las resoluciones judiciales o administrativas que de algún modo afecten a los contratos, derechos o garantías inscritas.
- h) El desistimiento del contrato inscrito, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley o la renuncia al derecho de desistimiento aunque se hubiera efectuado con posteriori-

riedad al contrato. La renuncia al derecho de desistimiento deberá ser pactada con vendedor, pero si existiera préstamo de financiación y se pactase con el financiador, el comprador quedará vinculado también por dicha renuncia frente al vendedor.

- i)* La renuncia del vendedor, financiador o arrendador a la totalidad o parte del precio que falte por pagar.
- j)* Los anticipos totales o parciales del precio pendiente de pago verificado por el comprador, que salvo pacto en contrario, no podrán ser inferiores al 20 por 100 del precio de venta al contado fijado en el contrato. En la carta de pago deberá constar cuál es la compensación abonada por el comprador por razón del pago anticipado, que no podrá exceder del límite fijado en el artículo 9.3 de la Ley.
- k)* El mutuo consentimiento de comprador y vendedor, comprador y financiador, o arrendador y arrendatario, para dar por extinguida la relación contractual.
- l)* La resolución convencional o judicial del contrato por incumplimiento del comprador o arrendatario. En caso de resolución de la compraventa por falta de pago del precio aplazado, deberá acreditarse ante el Registrador la restitución de las prestaciones hasta entonces realizadas, sin más deducciones que las admitidas por el artículo 10 de la Ley.
- ll)* La adjudicación en procedimiento de apremio judicial o administrativo, o la expropiación forzosa del bien.
- m)* La fijación de domicilio del comprador o del arrendatario a efectos de notificaciones y requerimientos, así como su modificación ulterior siempre que se dé conocimiento de ello al vendedor, acreedor o arrendador. El interesado podrá solicitar que sea el Registrador quien notifique a éstos el cambio del domicilio.
- n)* La destrucción del bien objeto del contrato mediante certificación del Registro administrativo correspondiente.
- ñ)* Cualquier otro acto análogo a los expresados.

Por su parte, se prevé que serán objeto de anotación preventiva:

- a)* Los embargos judiciales o administrativos sobre los bienes previamente inscritos a favor del deudor. El Registrador denegará la anotación cuando conste inscrita la reserva de dominio en favor de persona distinta.
- b)* Las demandas judiciales sobre los mismos.

En definitiva, el objeto del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles se caracteriza hoy en día por ser ya un Registro de Titularidades derivadas de los contratos antes referidos, y no un mero Registro de gravámenes, que debe

adaptarse a la técnica de folio real, abriéndose un folio a cada bien identificable, practicando la primera inscripción de dominio y extendiendo a continuación en extracto los asientos relativos a contratos sobre tales bienes.

Principios todos ellos de un auténtico Registro de la Propiedad Mueble, en el que está llamado a integrarse, lo que se manifiesta también en la mayor amplitud que debe tener el Registro Mobiliario en orden a los contratos inscribibles.

Todo ello sin perjuicio de que también las garantías limitadas puedan seguir accediendo a él (6).

2. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL

La legitimación registral supone la presunción y defensa por parte del Ordenamiento Jurídico del contenido de los asientos, en tanto no se desvirtúa a través del correspondiente procedimiento judicial en que el titular registral sea parte.

El principio de legitimación registral es absoluto en el ámbito inmobiliario, de manera que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no sólo presume la

(6) En este sentido el Proyecto de reforma de la Ordenanza prevé que la reserva de dominio sólo se inscribirá si así se hubiera pactado en el contrato, en tanto que la prohibición de disponer se entiende establecida por ministerio de la Ley por el hecho de la inscripción, aunque no esté expresamente pactada, siempre que el vendedor o el financiador, en su caso, no autoricen la libre enajenación del objeto vendido.

La reserva de dominio, conforme al artículo 15 de la Ley, supone así reconocimiento al favorecido por ella, sea el vendedor o el financiador, de la propiedad del bien hasta el pago total del precio aplazado o financiado, de manera que el comprador de un bien, cuyo dominio se hubiera reservado el vendedor o financiador, carece de legitimación dispositiva, posee el bien en precario, y en consecuencia cualquier acto de enajenación o gravamen por él realizado será nulo de pleno derecho. Tampoco podrán ser embargados dichos bienes por deudas del comprador, aunque sí por deudas del beneficiario de la reserva de dominio. Y salvo que las partes se limiten a prohibir determinados actos de enajenación o gravamen, la prohibición de disponer excluye, bajo sanción de nulidad absoluta, cualquier acto de riguroso dominio y dispositivo, a excepción de los actos *mortis causa* y de los *inter vivos* de carácter forzoso, como son las adjudicaciones derivadas de realizaciones forzosas judiciales o administrativas y las expropiaciones.

El que remate un bien sujeto a prohibición de disponer como consecuencia de una enajenación forzosa adquirirá el bien sujeto a la prohibición de disponer y con subsistencia de la obligación de pago garantizada, y responderá con el propio bien adquirido de la deuda solidariamente con el primitivo deudor hasta su cumplimiento. El adjudicatario de un bien sujeto a reserva de dominio, en una realización forzosa por deudas del favorecido por la misma, adquirirá la propiedad del bien subrogándose en las obligaciones de aquél con relación al comprador.

En las expropiaciones, la prohibición de disponer tendrá el carácter de gravamen a los efectos de indemnización del favorecido por ella, y la reserva de dominio implicará que será parte en el expediente como propietario quien goce de la misma.

existencia y pertenencia a su titular de los derechos inscritos en la forma determinada por el asiento respectivo, sino también la propia posesión de los derechos inscritos (posesión ínsita en el derecho real inscrito, más que tenencia física de la cosa inmueble objeto del mismo).

Consecuencias de ello son: la necesidad de demandar la rectificación de los asientos en caso de controversia judicial sobre los derechos inscritos, la paralización de cualquier procedimiento de apremio si el titular registral es distinto que el deudor apremiado (cfr. el mismo art. 38 LH), la atribución al titular registral de un procedimiento expedito de naturaleza cercana al interdictal para recobrar la posesión frente al perturbador sin título suficiente (cfr. art. 41 LH) y la protección judicial de los asientos mientras el titular registral no preste su consentimiento o se le venza con las debidas garantías en proceso judicial entablado contra él (cfr. arts. 1, 40 y 82 LH).

Pues bien, en el ámbito mobiliario el principio de legitimación debe regir también con plenitud. Incluso en el ámbito posesorio la inscripción en el Registro Mobiliario debe suponer la presunción de posesión (posesión como derecho, *ius possidendi*, más que tenencia física o *ius possessionis*) en favor del titular registral.

De lo que no cabe duda, también, es de la vigencia en los Registros Mobiliarios de las demás consecuencias de la legitimación registral, cual son la presunción de validez de los asientos registrales, la necesidad de demandar la rectificación de los asientos cuando se combatan los derechos inscritos y la tercería registral frente a apremios dirigidos contra terceros. Esto es así, no sólo en sede de Hipoteca Mobiliaria, Prenda Sin Desplazamiento de Posesión e Hipoteca Naval (la ejecución hipotecaria como procedimiento basado en los pronunciamientos registrales es manifestación privilegiada del principio de legitimación registral) sino también ahora en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

Así el actual artículo 15.2 de la Ley 28/1998 atribuye a los derechos inscritos, la presunción de existencia y pertenencia a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

Al mismo tiempo establece que «se presumirá, salvo prueba en contrario, que los contratos inscritos son válidos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de muebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente, o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Si la demanda contradictoria del dominio inscrito va dirigida contra el titular registral, se entenderá implícita la demanda aludida en el inciso anterior».

Este precepto es muy similar al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, si bien con alguna diferencia derivada de la naturaleza mueble del objeto de los derechos inscritos:

a) Aunque no existe una presunción, ni siquiera *iuris tantum* de que la posesión (posesión como hecho) de los bienes inscritos la tenga el titular registral, no obstante éste siempre tendrá a su favor el derecho a poseer (posesión como derecho) ínsita en la presunción de titularidad de los derechos inscritos. Esto constituye una verdadera excepción al régimen de que la entrega de la posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título contenida en el artículo 464 del Código Civil, en la medida que frente a titular inscrito no tendrá aplicación lo dispuesto en este precepto.

b) El artículo 15.2 contiene una presunción de validez de los derechos inscritos, proclamada incluso con mayor intensidad que en la legislación hipotecaria (cfr. arts. 33 y 34 LH). Esta presunción deriva —en ambos casos— de la salvaguarda judicial de los asientos (cfr. art. 1 LH). Con ello se ha elevado a rango legal, lo dispuesto en el artículo 27 de la Ordenanza de 15 de noviembre de 1982.

c) A diferencia del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, el artículo 15.2 ha seguido la doctrina jurisprudencial más reciente consistente en entender que aunque toda acción contradictoria de derechos inscritos exige instar la cancelación de la inscripción del Registro (consecuencia lógica de la presunción de titularidad derivada de los asientos registrales y de la necesidad de coherencia interna del Ordenamiento Jurídico), se entiende que esto se cumple sin necesidad de petición expresa si se trata de demanda contradictoria del dominio inscrito dirigida contra el propio titular registral.

d) Otra consecuencia del principio de legitimación, ahora aplicable también a los bienes muebles inscritos, lo constituye la tercería registral regulada en el artículo 15.3 de la Ley, a cuyo tenor «en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo, o vía de apremio contra bienes muebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registrador, que dichos bienes o derechos constan inscritos en favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredero del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento».

Se trata, por tanto, de una tercería registral similar a la existente en el ámbito inmobiliario, derivada de la legitimación o presunción de titularidad que atribuyen los asientos del Registro.

e) Una significativa consecuencia ha conllevado la legitimación que la Ley 28/1998 atribuye a los derechos inscritos: que la reserva de dominio en favor del vendedor, en los contratos de venta a plazos, o en su caso, del

financiador, no es una mera garantía, sino que implica el reconocimiento de la propiedad en favor del favorecido por la reserva o del cesionario de la misma.

Muy discutida ha sido la naturaleza del pacto de reserva de dominio. Distintas teorías se han desenvuelto en torno a ella en el ámbito doctrinal: si se trata de condición suspensiva de la transmisión; o de condición resolutoria de la misma en caso de impago del precio aplazado. Con la consiguiente discusión en torno a las facultades del comprador y vendedor, según las respectivas posturas.

A mi juicio, hoy en día no cabe sino afirmar que si se pacta reserva de dominio en favor del vendedor o en su caso financiador, el Registro publicará la propiedad del bien en favor del favorecido por ella. Esto es, que en la inscripción se deberá hacer constar no sólo la reserva pactada en el contrato de venta a plazos o contrato de financiación, sino también la propiedad de quien se reservó el dominio, de manera que si se pretendiera el embargo sobre bienes del comprador, procedería la tercería registral recogida en el artículo 15.3. Con ello la Ley opta por la configuración de la reserva de dominio como transmisión de propiedad sujeta a la condición suspensiva del pago del precio aplazado o del préstamo; sin pago no hay transmisión.

La reserva de dominio, en este sentido, no es una mera garantía de oponibilidad frente a tercero (aunque también lo es), sino que supone el reconocimiento al favorecido por ella, sea el vendedor o el financiador, de la propiedad del bien hasta el pago total del precio aplazado o financiado. La consecuencia es que el comprador de un bien, cuyo dominio se hubiera reservado el vendedor o, en su caso, el financiador, carece de legitimación dispositiva, posee el bien en precario, y en consecuencia cualquier acto de enajenación o gravamen por él realizado sería nulo de pleno derecho.

Esto no quiere decir que a pesar de eso el bien no pueda encontrarse en poder de persona distinta del comprador y que éste carezca de derecho alguno en caso de apremio sobre el bien. Por el contrario, la propia Ley prevé (art. 16.3) que cuando el bien vendido con pacto de reserva de dominio o prohibición de disponer inscrito en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, se hallare en poder de persona distinta al comprador, se requerirá a ésta para que, en un plazo de tres días hábiles pague el importe reclamado o desampare el bien. Pero de ahí no debe extraerse la consecuencia de que la reserva de dominio sea una mera garantía frente a terceros: es una verdadera atribución dominical con eficacia *erga omnes*.

Si no se hubiera pactado reserva de dominio o no se hubiera inscrito, el acreedor no podrá hacer efectivo su derecho sobre el propio bien cuando estuviera en poder de un tercero, ya que éste alegaría en su favor lo dispuesto en el artículo 464 del Código Civil. Sin inscripción de la propiedad del bien, vía inscripción de la reserva pactada, el propietario-vendedor o financiador



sólo podría acudir al procedimiento del artículo 16 si el bien estuviera en poder del deudor pero no si se hubiera entregado a un tercero.

La consecuencia de todo ello sería, desde la perspectiva del procedimiento de ejecución regulado en el artículo 16, la de entender que el pacto de reserva de dominio no es tan sólo una *garantía* de oponibilidad frente a tercero, sino el requisito *sine qua non* para el reconocimiento del dominio en favor del acreedor frente al deudor y frente a terceros, esto es, *erga omnes*.

La prueba es que rige la denominada tercería registral: ninguna duda ofrece que si está inscrita la reserva de dominio, el favorecido por ella podrá interponerla frente a los embargos o vía de apremio que por deudas del comprador se dirijan contra bienes muebles o derechos reales objeto de la reserva de dominio; tendrá plena aplicación la previsión del artículo 15.3 de que «se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registrador, que dichos bienes o derechos constan inscritos en favor de persona distinta de aquélla contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento».

f) El principio de legitimación en el arrendamiento financiero. De la misma manera que la reserva de dominio inscrita implica la atribución de la propiedad en favor del vendedor y su proclamación registral *erga omnes*, así ocurre con el arrendamiento financiero inscrito en el Registro (y cualquier otra modalidad contractual del arrendamiento, si —como es previsible— opta por esta posibilidad la reforma de la Ordenanza). En este sentido, la Disposición Adicional primera de la Ley 28/1998, al prever la inscripción de los arrendamientos financieros y establecer un procedimiento de recuperación del bien en caso de impago del canon de uso por el arrendatario, claramente se ha decantado por el reconocimiento en el arrendador de la propiedad del bien mueble arrendado. En este sentido, no creo aplicable en el ámbito mobiliario, la posición adoptada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual, aún reconociendo la dificultad de precisar la naturaleza jurídica del arrendamiento financiero y admitiendo que habrá que estar en cada caso a las particulares estipulaciones del negocio cuestionado a fin de determinar su específica naturaleza, su estructura unitaria o dual y su alcance y eficacia; entiende, sin embargo, que no es un verdadero arrendamiento al que se le añade la concesión de una opción de compra, sino una transmisión de dominio sometida a la condición resolutoria de impago por parte del arrendatario, que sería el propietario real, frente a la mera propiedad formal que ostentaría el arrendador (Resolución de 26 de octubre de 1998) (7).

(7) «La finalidad práctica perseguida por las partes no es una mera cesión de uso por tiempo determinado y precio cierto, con posibilidad añadida de devenir propietario al vencimiento de aquel plazo, sino la de producir una transmisión gradual y fraccionada de

Por el contrario, entiendo que en el ámbito del arrendamiento financiero mobiliario, la Ley 28/1998 se ha decantado por atribuir la propiedad real del bien al arrendador, que podrá recuperar (no resolver el contrato) su posesión a través de un procedimiento ejecutivo específico previsto en su Disposición Adicional primera.

En este sentido, más cercana a esta posición es la postura sostenida por el Centro Directivo, cuando rechaza la aplicación analógica al *lease back* de los preceptos previstos para la compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, entre ellos el artículo 175, párrafo 6.º del Reglamento Hipotecario, y por tanto niega la necesidad de consignación de la cantidad que el arrendador hubiere percibido (Resolución de 15 de junio de 1998) (8).

A mi juicio, la distinta solución adoptada por la doctrina de la Dirección General en los dos casos, debe atribuirse a que en el primer supuesto las estipulaciones pactadas en el contrato alejaban la posición de arrendador de una auténtica titularidad dominical: cesión al arrendatario financiero de las acciones de saneamiento por evicción y vicios ocultos que corresponderían al arrendador contra su vendedor; imputación al arrendatario del deber de conservación del bien y de realización de reparaciones tanto ordinarias como extraordinarias; imputación al arrendatario de deberes propios del arrendador,

las facultades inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida; entre tanto, el arrendador retendrá una titularidad más bien formal aunque con vocación de plenitud para el caso de incumplimiento de los compromisos asumidos por el arrendatario financiero o de que, por causas ajenas a los contratantes, el fin negocial no llegue a producirse; y por el contrario, al arrendatario financiero se le atribuyen, desde el momento mismo del otorgamiento del negocio, el contenido sustancial básico de facultades y deberes inherentes a la propiedad, si bien con las limitaciones inherentes a esa hipotética planificación del derecho del arrendador financiero (...). Si a lo anterior se añade que en nuestro Ordenamiento Jurídico aquellas estipulaciones de un contrato traslativo de dominio en cuya virtud, pese al inmediato desplazamiento posesorio, se supedita o aplaza el traspaso dominical completo del bien negociado a la íntegra realización de la contraprestación monetaria convenida y aplazada, equivalen sustancialmente, en los efectos prácticos, a las situaciones que crea la condición resolutoria explícita, habrá que concluirse que el derecho condicionado que adquiere, desde luego, del denominado arrendatario financiero, no puede ser calificado sino de real, en cuanto recae directamente sobre la cosa, resulta oponible *erga omnes* y reúne los requisitos estructurales configuradores de este tipo de derechos, de modo que su hipotecabilidad no puede ser negada» (Resolución de 26 de octubre de 1998).

(8) «Lo que sí es cierto es que la global operación de *lease back* realizada es sustancialmente diferente de la venta con condición resolutoria explícita contemplada en los artículos 1.504 del Código Civil y 11 y 37 de la Ley Hipotecaria, de modo que no puede invocarse la aplicación por analogía a aquella hipótesis de preceptos específicamente previstos para esta última, entre ellos el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario» (Resolución de 15 de junio de 1998).

tales como el pago de las contribuciones, tributos y obligaciones de carácter urbanístico, etcétera.

En el ámbito mobiliario, podríamos concluir, que el arrendador financiero es el verdadero propietario y así lo proclamará el Registro de Venta A Plazos y, en su día, el Registro de Bienes Muebles, salvo que por voluntad de las partes (reflejada en los pactos estipulados) resulte otra cosa.

g) Otra de las consecuencias derivadas del principio de legitimación y de prioridad registral en el ámbito mobiliario, se manifiesta en sede procesal.

El artículo 16 regula un procedimiento expedito para el cobro de los créditos derivados de derechos inscritos, sin perjuicio de que el acreedor pueda recabar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos inscritos mediante el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas que correspondan, de conformidad con la legislación procesal civil general (9).

El procedimiento expedito regulado en el artículo 16, se caracteriza por lo siguiente:

1. Deriva de la eficacia legitimadora de los asientos: es necesario que exista un contrato formalizado en el modelo oficial establecido al efecto e inscrito en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

2. Sólo se puede ejercitar sobre los propios bienes adquiridos a plazos inscritos en el Registro: en caso de incumplimiento el acreedor podrá dirigirse directamente contra los bienes adquiridos a plazos.

3. Se protegen los derechos del deudor a través de las siguientes medidas:

- a) Se exige un previo requerimiento fehaciente de pago (10).
- b) Se exige fehaciencia en la determinación de la cantidad reclamada (11).

(9) En este sentido, únicamente los contratos de venta a plazos de bienes muebles otorgados con las formalidades previstas en el artículo 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (es decir, en escritura pública o intervenido por Corredor de Comercio) constituyen título suficiente para fundar la acción ejecutiva de alcance universal, sobre todo el patrimonio del deudor regulada en dicho precepto.

(10) El artículo 16 de la Ley 28/1998 exige a través de fedatario público competente para actuar en el lugar donde se hallen los bienes, donde haya de realizarse el pago o en el lugar donde se encuentre el domicilio del deudor, requerirá de pago a éste, expresando la cantidad total reclamada y la causa de vencimiento de la obligación. Asimismo se apercibirá al deudor de que, en el supuesto de no atender al pago de la obligación, se procederá contra los bienes adquiridos a plazos.

(11) Salvo pacto en contrario, la suma líquida exigible en caso de ejecución será la especificada en la certificación expedida por el acreedor, siempre que se acredite, por fedatario público, haberse practicado aquella liquidación en la forma pactada por las partes en el contrato y que el saldo coincide con el que aparece en la cuenta abierta al deudor.

- c) Se admite que el deudor adjudique al acreedor el propio bien en pago de la deuda (12).
- d) En defecto de desposesión voluntaria por parte del deudor se exige subasta pública: Si el deudor no pagase, pero voluntariamente hiciera entrega de los bienes adquiridos a plazos, se procederá a su enajenación en pública subasta, con intervención de Notario o Corredor de Comercio colegiado, según sus respectivas competencias (13).

No obstante el acreedor puede optar por la adjudicación para pago de la deuda sin necesidad de acudir a la pública subasta. Y si el deudor no pagase la cantidad exigida ni entregase los bienes para su ejecución, el acreedor podrá reclamar del Juez competente, la ejecución sobre el bien o bienes adquiridos a plazos (14).

4. Certificación registral. El principio de legitimación registral vuelve a manifestarse al exigir la Ley que el acreedor deberá presentar, en su caso, certificación de la inscripción de los bienes en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, así la acreditación del requerimiento al deudor, con diligencia expresiva del impago y de la no entrega del bien.

5. Inmediatividad de la resolución judicial: despachada la ejecución, el Juez, sin necesidad de realizar nuevo requerimiento al deudor, ordenará la exhibición de los bienes a su poseedor, bajo apercibimiento de incurrir en desobediencia a la autoridad judicial y su inmediato embargo, así como su depósito o secuestro judicial (15).

6. Limitación de excepciones: el deudor podrá oponer en este procedimiento tan sólo las excepciones de pago, inexistencia, falsedad de firma, falsedad de título e incompetencia de jurisdicción.

7. Eficacia *erga omnes*: cuando el bien vendido con pacto de reserva de dominio o prohibición de disponer, inscrito en el Registro de Venta a Plazos

(12) El deudor, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que sea requerido, deberá pagar la cantidad exigida o entregar la posesión de los bienes al acreedor o a la persona que éste hubiera designado en el requerimiento.

(13) La Ley 28/1998 exige que en la subasta se seguirán en cuanto fuesen de aplicación, las reglas establecidas en el artículo 1.872 del Código Civil y disposiciones complementarias, así como las normas reguladoras de la actividad profesional de Notarios y Corredores de Comercio. Esto hará que el Notario será normalmente el competente, y el Corredor intervendrá en caso de valores mercantiles y efectos de comercio conforme al artículo 93 del Código de Comercio.

(14) Dicha acción se tramitará, sea cual fuere su cuantía, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el juicio ejecutivo.

(15) Y ordenará la inmediata enajenación de los bienes en pública subasta, que se realizará conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio. En todo caso servirá como tipo de la primera subasta el valor fijado por las partes en el contrato a tal efecto.

La interposición de recurso contra esta sentencia no suspenderá, en ningún caso, la ejecución de la misma ni la enajenación de los bienes adquiridos a plazos.

de Bienes Muebles, se hallara en poder de persona distinta al comprador, se requerirá a ésta, a través de fedatario público para que, en un plazo de tres días hábiles pague el importe reclamado o desampare el bien (16).

8. Domicilio registral. Los requerimientos y notificaciones se efectuarán en el domicilio que a este efecto haya designado el comprador en el contrato inicial. Dicho domicilio podrá ser modificado ulteriormente, siempre que de ello se dé conocimiento al vendedor o acreedor y se haga constar en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles.

La articulación de este procedimiento expedito para hacer efectivo los derechos inscritos, es una clara manifestación procesal del principio de salvaguarda judicial de los asientos y de la legitimación registral, esto es, de presunción de validez del contenido de los mismos.

Lo mismo ocurre, con sus peculiares características de ser un procedimiento de recuperación del bien (más que de ejecución forzosa de un crédito), con el previsto en la Disposición Adicional primera de la Ley 28/1998 para los arrendamientos inscritos.

3. EL PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD

El principio de inoponibilidad de lo no inscrito frente a tercero ha sido el efecto característico y tradicional de los Registros mobiliarios, configurados hasta la Ley 28/1998, como meros Registros de gravámenes. El efecto característico de la inscripción es la oponibilidad del título inscrito frente a tercero, que de lo contrario, basándose en la protección que el Ordenamiento jurídico dispensa a quien posee el bien (cfr. art. 464 del Código Civil) no quedaría perjudicado por las cargas impuestas sobre el mismo.

El Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento, así como el Registro de Hipoteca Naval, tienen por principal misión el de atribuir eficacia frente a tercero los gravámenes inscritos. No sólo cuando, como en el caso de la hipoteca, la inscripción es constitutiva (cfr. art. 1 LHMPSD), sino con relación a cualquier otra carga publicada de inscripción declarativa. Ello es consecuencia natural del principio de publicidad propio de los Registros Jurídicos y debe entenderse aplicable a aquéllos como consecuencia de la vigencia supletoria de la legislación hipotecaria (cfr. Disposición Final del RHMPSD).

Lo confirma así también, con relación al Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, el artículo 15.1 de la Ley 28/1998, que establece que «para

(16) Si pagare, se subrogará en el lugar del acreedor satisfecho contra el comprador. Si desamparase el bien se entenderán con él todas las diligencias del trámite ejecutorio, se siga éste ante fedatario público o en vía judicial, entregándosele el remanente que pudiera resultar después de pagado al actor.

que sean oponibles frente a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer que se inserten en los contratos sujetos a la presente Ley, será necesaria su inscripción en el Registro».

En definitiva, los actos y contratos inscribibles en este Registro, si no acceden a él, no perjudican a tercero, entendiéndose por tal al que no ha sido parte en el contrato, sin necesidad de ulteriores requisitos, esto es, sin necesidad de inscripción ni de buena fe, lo cual constituye una diferencia respecto del juego del principio de inoponibilidad en el ámbito inmobiliario basado en la buena fe (17).

4. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

El de prioridad es también un principio hipotecario aplicable al ámbito mobiliario, incluso con tanto rigor que en el ámbito inmobiliario, en la medida que tal prioridad no sólo se produce en el ámbito registral sino en el sustantivo.

Tratándose de bienes inmuebles, el principio de prioridad registral tiene manifestaciones puramente registrales (cfr. art. 17 y 32 LH, 175 RH) pero también sustantivas (especialmente a través de la preferencia que al derecho inscrito primeramente atribuye el artículo 1.473 del Código Civil).

Tratándose de bienes muebles, no sólo el título anterior determina el cierre de los títulos posteriores incompatibles y las cargas anteriores determinan la cancelación de los asientos posteriores, sino que la prioridad se extiende al ámbito sustantivo, al propio crédito garantizado con la garantía inscrita.

- a) La Ordenanza del Registro de Venta A Plazos de Bienes Muebles prevé que los créditos garantizados y sucesivamente inscritos tendrán la preferencia que resulte de su respectiva presentación en el Registro (cfr. art. 29 de la Ordenanza de 1982, art. 26 del Proyecto de reforma de la misma).
- b) La Ley 28/1998, de 13 de julio, la que establece (cfr. art. 16.5) que el acreedor, para el cobro de los créditos nacidos de contratos inscri-

(17) El principio de buena fe, como principio hipotecario, es de discutible aplicación a los Registros Mobiliarios, no sólo por la agilidad y rapidez que caracteriza la contratación sobre bienes muebles, en la que por tanto debe regir con mayor plenitud la protección de la apariencia frente a manifestaciones sustantivas de protección de los derechos subjetivos, sino porque no existe ni un solo precepto en la legislación hipotecaria sobre protección del patrimonio mobiliario en que así se exija.

(18) Expresamente atribuye la preferencia a los créditos «nacidos de los contratos otorgados en escritura pública o en póliza intervenida por Corredor de Comercio colegiado, así como de aquellos contratos formalizados en el modelo oficial establecido al efecto e inscritos en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles», lo que hace que la inscripción atribuya al crédito la misma preferencia que la derivada de su constancia en documento público, aunque el contrato esté simplemente formalizado en modelo oficial.

tos en el Registro (18) gozará de la preferencia y prelación establecidos en los artículos 1.922-2.º y 1.926-1.ª del Código Civil.

- c) Además dispone la misma Ley 28/1998, que si se hubiera inscrito la reserva de dominio pactada en el respectivo contrato, en los casos de quiebra o concurso de acreedores, no se incluirán en la masa los bienes comprados a plazos mientras no sea satisfecho el crédito garantizado, sin perjuicio de llevar a aquélla el sobrante del precio obtenido en la subasta. En los de suspensión de pagos, el acreedor tendrá la condición de singularmente privilegiado con derecho de abstención, según los artículos 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos.

5. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

El principio de legalidad tiene dos manifestaciones en el ámbito inmobiliario: la necesidad de que el título que acceda al Registro esté consignado en escritura pública, documento administrativo o mandamiento judicial (cfr. art. 3 LH); y la de que el título sea calificado por el Registrador (cfr. art. 18 LH). La exclusión de los documentos privados del Registro de la Propiedad fue explicada ya en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, en la imposibilidad de que reciban aquéllos la sanción o sello de un Registro Público, dada la falta de garantía que los mismos entrañan.

Este mismo principio debe sostenerse en materia mobiliaria como regla general si se quiere dotar al Registro de la misma eficacia que tratándose de bienes inmuebles. Sin embargo, no cabe desconocer que la Ley en ocasiones ha suavizado la exigencia de forma pública para la inscripción en los Registros mobiliarios. Así, mientras en materia de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento y de Hipoteca Naval rige el principio de titulación pública (cfr. arts. 3 LHMPD y 3 LHN), en cambio en materia de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ya desde la Ley 50/1965, de 17 de julio, rige un sistema de acceso al Registro de documentos privados formalizados siguiendo un modelo oficial. Con ello se quiere conjugar agilidad en el tráfico mercantil mobiliario, con el de seguridad jurídica. Y así lo han sancionado los artículos 15 y 16 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, que permiten el acceso al Registro y su ejecución, de contratos formalizados en modelo oficial, esto es, sin necesidad de autorización notarial ni intervención de Corredor de Comercio.

A mi juicio, el futuro Registro de Bienes Muebles deberá respetar el sistema actualmente vigente, sin generalizar el acceso del documento privado al Registro Mobiliario, en aras de la mayor eficacia y consistencia de éste, de manera que la regla general sea la exigencia de escritura pública.

6. EL PRINCIPIO DE CALIFICACIÓN

Los fuertes efectos que la inscripción dota al derecho inscrito derivan del tamiz de la calificación registral. El principio de legalidad es también fundamental para que el ordenamiento jurídico proteja y presuma la validez de los derechos inscritos, pero ya se ha visto que en ocasiones —en sede mobiliaria— aparece debilitado. No ocurre así con el principio de calificación, proclamado siempre por las leyes reguladoras de la trascendencia hipotecaria del patrimonio mobiliario.

Así, el artículo 72 de la LHMPSD, que bien podría constituir el precepto guía de la calificación registral en materia **mobiliaria**, establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, en los documentos presentados:

- a) La legalidad de las formas extrínsecas.
- b) La capacidad y la facultad de disposición de los otorgantes, así como la competencia del Juez, Tribunal o funcionarios autorizantes.
- c) La legalidad del contenido de los documentos. El Registrador se limitará en este punto a examinar si el referido contenido infringe o no, de una manera clara, directa y concreta, alguna disposición legal de carácter imperativo. El Registrador hará constar la disposición legal y el número del artículo o párrafo de la misma infringido en la forma antes dicha.

Como se ve se trata de un precepto similar al previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que aclara que para la calificación el Registrador debe tener en cuenta tan sólo el título presentado y el contenido del Registro.

Tal calificación podrá ser recurrida directamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, a través del procedimiento previsto en el artículo 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil (cfr. art. 73 LHMPSD en relación con el art. 66 y siguientes del RRM de 19 de julio de 1996). Esto supone (y así deberá consagrarse en el futuro Registro de Bienes Muebles) que el sistema normal de recursos no es el de doble instancia (Presidente del Tribunal Superior de Justicia, Dirección General de los Registros y del Notariado) sino el de instancia directa ante el Centro Directivo (previa reforma del Registrador).

También en materia del Registro de Venta A Plazos de Bienes Muebles está sancionado el principio de calificación. El artículo 15 de la Ordenanza de 1982 exige que el Registrador califique, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de los requisitos que para los contratos inscritos se establecen en la Ley y la propia Ordenanza (19).

(19) El Proyecto de reforma de la Ordenanza prevé la agilización de los plazos de calificación y del sistema de comunicación de defectos, a través de un procedimiento consistente en lo siguiente:



7. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN

No cabe duda que el principio de rogación también rige en materia mobiliaria. Los asientos registrales sólo por excepción se practican de oficio, como es el caso de la cancelación de anotaciones preventivas por caducidad. Fuera de ello se requiere consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento dirigido contra titular registral (cfr. art. 77 LHMPD, 40 y 41 del RHMPD).

a) Recibido un contrato inscribible, se procederá a extender en el Libro Diario un asiento de presentación.

b) El asiento de presentación tendrá una vigencia de treinta días hábiles.

c) Los Registradores provinciales calificarán bajo su responsabilidad, en el plazo máximo de ocho días hábiles contados desde el siguiente a la fecha del asiento de presentación, el cumplimiento de los requisitos que para los contratos inscribibles se establecen en la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y en la Ordenanza.

d) Si no apreciaren defectos que impidan la inscripción, practicarán ésta haciendo constar en el ejemplar del contrato presentado los datos de inscripción. También constará su firma. Los mismos datos se consignarán en la hoja correspondiente del libro Diario.

e) La incorporación al Registro Provincial de los contratos inscritos se hará mediante inscripción de un breve extracto del contenido de los mismos en el folio abierto a cada bien, así como mediante la incorporación literal del contrato a la base de datos informática del mismo. Asimismo, para la localización de los contratos, se organizará un fichero de personas y objetos. Para la ordenación de dicho fichero podrán utilizarse los índices suministrados por el Registrador Central o cualquier otro soporte que permita el tratamiento automatizado de la información en aquél contenida.

f) Una vez practicada la inscripción en el Registro Provincial, el Registrador remitirá el contenido del contrato incorporado a su archivo informático al Registrador Central por correo electrónico o sistema informático similar en el plazo máximo de dos días hábiles desde la inscripción o desde la subsanación de los defectos advertidos. Este acusará recibo al Registrador Provincial a través de cualquiera de estas vías.

g) El Registrador central no podrá calificar la existencia de defectos en los contratos inscritos, sin perjuicio de que podrá comunicar al Registrador Provincial su criterio a efectos de unificación de la calificación; si en otras ocasiones subsiste la discrepancia, el Registrador Central pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Dirección General, la cual decidirá, pudiendo en su caso adoptar las medidas disciplinarias que procedan. Si el Registrador Central advirtiere alguna anomalía formal en el contrato inscrito en el Registro Provincial, consistente en la omisión o expresión defectuosa, incluso en razón de la grafía, de las circunstancias del asiento de presentación o del contrato, que impidan su eficaz procesamiento en el ordenador, pondrá el hecho en conocimiento del Registrador Provincial correspondiente, sin perjuicio de la inscripción ya practicada en éste, para que lo comunique al interesado y proceda éste a su subsanación, bajo la advertencia de que si no lo hace en el plazo señalado en el artículo siguiente, se pondrá el hecho en conocimiento de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual decidirá lo procedente.

h) Si el Registrador Provincial apreciare la existencia de defectos que impidan la inscripción del documento, lo comunicará al presentante o remitente en el plazo máximo de tres días contados desde el siguiente hábil a aquél en que termine el plazo para calificar, por medio de nota escrita y firmada por él en la que señalará los defectos

En materia de Venta a Plazos de Bienes Muebles, la Ordenanza de 1982 prevé la caducidad de los asientos y su cancelación de oficio, una vez transcurrido un año a contar desde el vencimiento del último plazo (cfr. art. 24 de la Ordenanza). Sin embargo, cabalmente, el Proyecto de Ordenanza prevé el abandono de este sistema, de manera que los asientos sólo se cancelarán por

advertidos para su subsanación. La nota de calificación se hará constar en el ejemplar del contrato presentado y al margen del asiento de presentación, por medio de nota escrita, fechada y firmada, en la que expresará la causa de la suspensión o denegación y el precepto legal infringido, en su caso. En un apartado denominado «observaciones» hará constar, si lo solicita el interesado, los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas subsanables e insubsanables de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado.

Si los defectos fueran subsanables, podrá extenderse anotación preventiva a instancia del interesado, que caducará de oficio a los sesenta días hábiles de su fecha.

El interesado en la inscripción podrá también solicitar dictamen vinculante o no vinculante, bajo la premisa, cuando sea vinculante del mantenimiento de la situación jurídico-registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido de dicho dictamen. Dicho dictamen vinculante sólo lo será para el Registrador que lo hubiera realizado. El Registrador emitirá su informe en el plazo de diez días hábiles a contar de la solicitud del mismo. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estime más adecuados para la protección de sus derechos y de su derecho a recurrir gubernativamente contra la calificación registral.

i) La subsanación de los defectos deberá verificarse en el plazo máximo de veinte días hábiles a partir de la fecha en que se notifique la calificación y en todo caso durante la vigencia del asiento de presentación, o durante el plazo de vigencia de la anotación preventiva por defectos subsanables. Realizada la subsanación dentro de plazo, se verificará la inscripción y surtirá todos sus efectos desde la fecha del asiento de presentación. Si la subsanación se produjera fuera de dicho plazo, se cancelará el primitivo asiento de presentación y se extenderá uno nuevo cuya fecha determinará el momento en que comience a producir efectos la inscripción que, en su caso, se practique.

j) Cuando el contrato inscribible contuviere pactos o cláusulas no obligatorias contrarias a la Ley, el Registrador denegará la inscripción de tales pactos al mismo tiempo que inscribirá el restante contenido del contrato. La denegación parcial será notificada al presentante o remitente en el plazo señalado en el artículo anterior.

La omisión de alguna circunstancia obligatoria en los contratos inscribibles con arreglo a esta Ordenanza o la falta de adecuación a los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, determinará la suspensión de la inscripción.

k) Contra la calificación del Registrador Provincial, sea de suspensión o de denegación total o parcial, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante el propio Registrador en el plazo de veinte días hábiles a partir de la fecha en que les haya sido notificada la calificación. Dentro del plazo de diez días hábiles a partir del siguiente a la presentación del escrito interponiendo el recurso, el Registrador dictará acuerdo reformando en todo o en parte la calificación o manteniéndola.

Si no accediese a lo solicitado en el escrito de interposición, se entenderá formalizado el recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. El Registrador elevará el escrito de los interesados al Centro Directivo en el plazo máximo de dos días hábiles a partir de su acuerdo, acompañado del correspondiente informe, y pondrá nota expresiva de la interposición del recurso al margen del asiento de presentación, cuyos efectos subsistirán hasta la resolución que recaiga.

solicitud del vendedor, financiador, arrendador o titular de la garantía, con expresión de la causa que la motive (y siempre que no se perjudiquen derechos de terceros), o por virtud de resolución judicial que así lo ordene (cfr. art. 22 del Proyecto de Ordenanza).

8. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Consecuencia del principio de inscripción y de la configuración del Registro de Bienes Muebles como Registro de Titularidades (manifestación de lo cual es ya el actual Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, que ha dejado, como se ha visto, de ser un mero Registro de depósito) es que rijan en él el principio de tracto sucesivo.

La previa inscripción del dominio como requisito para la posterior inscripción de los gravámenes (principio de tracto sucesivo) deberá ser asumido en la futura regulación del Registro de Bienes Muebles. Entretanto se puede afirmar que tal principio no rige plenamente sino en materia de Hipoteca Naval (cfr. arts. 15 y 16 LHN) y hoy en día también en Venta a Plazos (cfr. art. 15.3 de la Ley 28/1998, de manera que la misma inscripción de la venta a plazos o del arrendamiento financiero implicarán la inscripción del dominio en favor de quien se hubiera reservado el dominio o del arrendador).

En cambio, el principio de tracto sucesivo rige sólo limitadamente en sede de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión (tan sólo en el caso de que voluntariamente se hubiera inscrito el dominio previo y una carga, anotación de embargo o demanda fuera constituida o dirigida contra quien no sea titular registral). Ello, no obstante, en la futura integración en el Registro de Bienes Muebles, deberá adaptarse su funcionamiento para una plena vigencia del principio de tracto sucesivo, que en definitiva no es sino un filtro preciso para dotar al Registro de una real presunción de validez de su contenido.

La Dirección General podrá reclamar los informes que estime convenientes y resolverá en el plazo de diez días hábiles a partir de la recepción de los informes solicitados. Su resolución decidirá si procede o no el registro del documento, y será comunicada al interesado y al Registrador que procederá en consecuencia. Sin perjuicio de la firmeza de la resolución a efectos de inscripción, podrán los interesados recurrir ante la jurisdicción civil para contender sobre la validez del título o de la resolución, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 131 del párrafo último y 132 del Reglamento Hipotecario, con demanda al Abogado del Estado y a todos los interesados que pudieran verse afectados, pudiendo pedirse anotación preventiva de la misma.

El no cumplimiento de los plazos, deberes formales y demás obligaciones impuestas por la Ley y la Ordenanza, en cuanto no atañan a cuestiones de calificación, por parte de los Registradores Provinciales o del Central, darán a recurso de queja que podrá formularse ante la Dirección General, que adoptará en su caso las medidas disciplinarias que correspondan.

9. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Los principios de inscripción, llevanza del Registro por el sistema de folio real, abandono del sistema de depósito en la legislación sobre Venta a Plazos de Bienes Muebles, tendencia a la previa inscripción de dominio en materia mobiliaria y demás principios estudiados con anterioridad, sólo pueden tener un corolario: la exacta determinación del derecho inscrito, no sólo en el título presentado a inscripción, sino en el propio asiento practicado.

En materia de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en que —como se ha visto— el acceso al Registro se produce a través de modelos oficiales, es la propia Ley la que delimita el contenido que deben tener los contratos inscribibles, y por tanto el propio asiento de inscripción.

Prevé así el artículo 11 del Proyecto de Ordenanza, siguiendo el criterio de la Ley 28/1998, lo siguiente:

«Los modelos oficiales de los contratos inscribibles, así como los impresos en que se extiendan, contendrán necesariamente los espacios necesarios para hacer constar las circunstancias siguientes:

1.^a Fecha de celebración del contrato. En caso de que no hubiera habido unidad de acto, se hará constar la fecha en que se firmó por cada una de las partes, no pudiendo transcurrir más de treinta días naturales entre la primera y la última firma.

2.^a Identificación de los contratantes. Deberá figurar el nombre, apellidos, domicilio y número de identificación fiscal de cada una de las partes contratantes, tales como: vendedor y comprador o arrendador y arrendatario; en caso de que intervengan se hará constar también los mismos datos del fiador, financiador o cesionario de la situación jurídica de cada uno de ellos.

Si alguna de las partes contratantes la integran varias personas, se expresarán los datos correspondientes a cada una de ellas. En el caso de venta a plazos, si fueren varios los compradores, se designarán las circunstancias correspondientes a todos ellos, expresándose la participación *pro indiviso* de cada uno. De no indicarse, se entenderá que adquieren por partes iguales.

Cuando se trate de personas jurídicas se hará constar la razón social o denominación completa. No se entenderá cumplido este requisito mediante su expresión en anagrama. También se consignará el domicilio, el número de identificación fiscal y en caso de ser susceptibles de inscripción en el Registro Mercantil, se expresará en qué Registro está inscrita, así como los datos de tomo, folio y número de inscripción. Si están sometidas a inscripción obligatoria en algún Registro administrativo, se expresarán los datos correspondientes de inscripción en éste.

Si se empleare algún nombre comercial será necesario indicar los datos de su inscripción en el Registro administrativo correspondiente y las circunstancias de todos y cada uno de los titulares del mismo.

3.^a Datos de representación. En los casos de representación por poder deberá indicarse el nombre del Notario autorizante y la fecha de su otorgamiento. Si existiere representación orgánica, se expresará el cargo del representante. En el supuesto de representación legal, se harán constar las circunstancias del representante y del representado y el carácter de la representación.

4.^a Determinación de la cosa objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, cumpliendo lo dispuesto en los artículos 6.º y 8.º

5.^a Los pactos relativos al precio o renta expresados en euros.

1. Tratándose de venta a plazos, se hará constar:

- a) El precio de venta al contado.
- b) El importe del desembolso inicial cuando exista.
- c) La parte que se aplaza.
- d) La parte financiada por un tercero, en su caso. En los contratos de financiación constará el capital del préstamo, que no podrá ser superior al coste de adquisición del bien. Se entenderá por coste de adquisición del bien, el precio de venta al contado más los gastos necesarios para formalizar la adquisición, tales como autorización o intervención del contrato, impuesto de matriculación en su caso y comisiones derivadas de la apertura del propio préstamo. Estos gastos necesarios deberán también especificarse de forma individualizada.
- e) Los plazos sucesivos de pago del precio o de reintegro del capital del préstamo de financiación, indicando el número de plazos y el importe y fecha de vencimiento de cada uno de ellos, con expresión del importe total de los pagos correspondientes.

2. Tratándose de arrendamiento financiero, arrendamiento de retro o modalidad contractual similar:

- a) La renta total a satisfacer por el usuario del bien.
- b) Duración del contrato, pagos periódicos y fecha de vencimiento de cada uno de ellos.
- c) El importe correspondiente a cada uno de los vencimientos o cuotas, diferenciando la parte correspondiente a renta o amortización de capital, de la correspondiente a carga financiera y, en su caso, del gravamen indirecto.
- d) En su caso, el importe correspondiente a la opción de compra.

6.^a Los pactos relativos a la financiación de la operación. Se hará constar:

- a) Cuando se trate de préstamo de financiación, aplazamiento de pago, arrendamiento financiero o de otras operaciones con interés, fijo o variable, pactadas en contratos inscribibles, la determinación del importe correspondiente a intereses en los sucesivos vencimientos, periodicidad o fecha de los pagos que deban realizarse y el importe total de los pagos correspondientes a intereses cuando sea posible. Se entenderá que siempre es posible cuando el tipo de interés sea fijo. Cuando no sea posible, se expresará la fórmula matemática para el cálculo del importe total correspondiente a intereses.
- b) El tipo de interés **nominal**. En el supuesto de operaciones concertadas a interés variable se establecerá la fórmula para la determinación de aquél, con expresión del diferencial e índice de referencia objetivo al que se aplicará aquél para calcular el nuevo tipo de interés. Deberá también fijarse un tope o cantidad máxima de variación de interés en perjuicio de terceros.
- c) La relación de elementos que componen el coste total del crédito, especificando cuáles se integran en el cálculo de la tasa anual equivalente, con indicación de ésta y de las condiciones en las que este porcentaje podrá, en su caso, modificarse todo ello de conformidad con los artículos 8 y 18 de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al Consumo. Cuando no sea posible indicar dicha tasa, deberá expresarse la justa causa de la imposibilidad, y se hará constar, como mínimo, el tipo de interés nominal anual, los gastos aplicables a partir de la fecha de celebración del contrato y las condiciones en que podrá modificarse.

7.^a Interés de demora. En caso de mora en el pago de alguno de los vencimientos, el interés que se estipule y la fórmula matemática para su cálculo, con remisión a las reglas previstas para el interés ordinario en cuanto le sean aplicables.

8.^a Derechos reales y garantías estipuladas. En este apartado se harán constar:

- a) La cláusula de reserva de dominio, si se pactare, así como el derecho de cesión de la misma en favor de un tercero, en su caso. En estos casos, se inscribirá en el Registro la propiedad del bien a favor de quien se hubiera reservado el dominio o, en su caso, del cesionario.
- b) El pacto en que expresamente se establezca la prohibición de enajenar o de realizar cualquier acto de disposición o de gravamen mientras no se haya cumplido lo estipulado en el contrato o reembolsado el préstamo. También se hará constar, en su caso, la autorización que dé el vendedor o financiador para los actos de disposición.

- c) La titularidad del dominio del bien por parte del arrendador en tanto no se ejercite la opción de compra y, en su caso, la prohibición de disponer de ésta por parte del arrendatario en los arrendamientos financieros. En el primer caso se inscribirá en el Registro la propiedad del bien a favor del arrendador además del derecho de arrendamiento a favor del arrendatario.
- d) Los seguros de amortización del crédito por fallecimiento, invalidez, enfermedad o desempleo del titular que se hayan negociado individualmente.
- e) Cualquier otra garantía que sobre los bienes muebles, objeto de contratos inscribibles, hubieran estipulado los contratantes, que no sea la hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento de posesión que deberán inscribirse en el Registro correspondiente.

9.^a Cesión de derechos. Cuando se pacte, el derecho de cesión de su posición contractual que cualquiera de las partes se reserve en favor de un tercero, con expresión del nombre o razón social y domicilio de éste si es determinado. También podrá estipularse la reserva de la facultad de cesión a favor de persona aún no determinada.

10.^a Domicilios y forma de pago. Deberá consignarse el lugar establecido por las partes a efectos de notificaciones, requerimientos y emplazamientos. Si no se fijara, se entenderá que este lugar es el domicilio propio de cada obligado. En cualquier momento podrá el interesado modificar este domicilio mediante escrito dirigido al Registrador.

También se señalará un domicilio donde se verificará el pago de los vencimientos y la forma de pago.

11.^a Tasación. En las ventas a plazos y en los contratos de financiación, deberá fijarse la tasación del bien para que sirva de tipo, en su caso, a la subasta. Podrá consistir en una tabla o índice referencial que permita calcular el valor del bien, que servirá también a los efectos de la adjudicación en pago o para pago de deudas por parte del comprador que incumpla su obligación.

12.^a Derecho de desistimiento. En caso de venta a plazos deberá constar el derecho del comprador a desistir del contrato dentro de los siete días hábiles siguientes a la entrega del bien en la forma prevista en el artículo 9 de la Ley. También deberá constar expresamente la exclusión de este derecho o la modalización de su contenido, cuando tratándose de adquisición de vehículos de motor, así se hubiera estipulado. Esta renuncia o modalización no podrá figurar entre las condiciones generales del contrato, aunque sí en las condiciones particulares negociadas con el comprador.

13.^a Los demás pactos que se estipulen y sean conformes con el ordenamiento jurídico. En este apartado se harán constar las cláusulas negociadas

individualmente en cada contrato. Necesariamente constarán aquí los seguros de amortización del crédito por fallecimiento, invalidez, enfermedad o desempleo del titular que en su caso se hayan pactado y los pactos relativos a otros servicios accesorios que no constituyan el objeto principal del contrato.

No se admitirá cláusula de sumisión a fuero, aunque sea negociada individualmente, que no sea el correspondiente al domicilio del demandado o, tratándose de consumidor, del correspondiente al domicilio de éste.

14.^a El lugar de celebración del contrato. Deberán consignarse los lugares en que firme cada una de las partes cuando aquéllos no coincidan.

15.^a Firma. Constará la firma de cada una de las personas intervinientes en el contrato, las cuales constarán en todos los ejemplares y en cada hoja que se adicione al mismo, y se estampará debajo de una antefirma que expresará el concepto en que cada uno interviene. En los supuestos en que el contrato sea autorizado o intervenido por fedatario público, se estará a lo establecido en su normativa específica».

En definitiva, el principio de especialidad se cumple en este caso por la determinación legal del contenido del contrato inscribible. En los casos en que no sea la propia Ley la que delimite el contenido del asiento, será necesario (lo cual deberá ser calificado por el Registrador) que el derecho constituido sea objeto de una exacta delimitación en el título presentado a inscripción, para que pueda reflejarse así en el propio asiento que se extienda.

10. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

Como instrumento para hacer efectivos los efectos de legitimación y prioridad antes estudiados (que a su vez están basados en el de legalidad, calificación, tracto sucesivo y especialidad), prevé nuestro ordenamiento jurídico el acceso a los Registros mobiliarios, en parecidos términos a los que están previstos en la legislación hipotecaria general.

En este sentido, el Registrador en materia de publicidad tiene que hacer cumplir las normas sobre protección de datos de carácter personal (Directiva 95/46/CE relativa a la Protección de las Personas Físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre, sobre tratamiento automatizado de datos de carácter personal y el Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 3 de noviembre de 1994), siguiendo los criterios fijados por la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción 17 de febrero de 1998 (*BOE* de 27 de febrero) dictada en desarrollo de la Orden Ministerial de 10 de junio de 1997.

El Proyecto de Ordenanza de Venta a Plazos de Bienes Muebles, en esta materia, prevé que:

1. El Registro es público para quien tenga interés legítimo en conocer su contenido. Se presume que tienen interés las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes muebles, tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos Públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro. Asimismo se presume que tienen interés quienes sean parte en el contrato del cual nació el derecho inscrito.

2. La publicidad se llevará a efecto por medio de certificación, que podrá ser literal o en extracto, o nota simple informativa.

3. Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación. La certificación literal tiene carácter excepcional y sólo se expedirá a instancia de autoridad judicial o administrativa o de quien justifique interés en la obtención de la totalidad de los datos registrados. En consecuencia, sólo podrá certificarse en virtud de solicitud firmada por el interesado, o de mandamiento expedido por autoridad judicial o administrativa.

4. La certificación en extracto y la nota simple informativa contendrá los siguientes datos:

- a) Apellidos y nombre o razón social de los titulares de derechos inscritos, tales como la propiedad del vendedor o financiador con pacto de reserva de dominio en la venta a plazos o del arrendador en el arrendamiento financiero; la propiedad del comprador cuando no se hubiere pactado la reserva de dominio, del cesionario de las garantías inscritas, etcétera.
- b) Apellidos y nombre o razón social de todas las partes que intervinieron en el contrato registrado.
- c) Descripción del objeto.
- d) Cantidad aplazada en las ventas a plazos, renta en los arrendamientos financieros, importe del préstamo en los contratos de financiación y condiciones financieras de los contratos inscritos, con expresión del vencimiento final.
- e) Cargas o gravámenes inscritos, como anotaciones de embargo, de demanda o prohibiciones de disponer.
- f) Datos de inscripción en el Registro, con expresión de su fecha y de la del asiento de presentación.

- g) Fecha de emisión de la nota.
- h) Cuantos otros extremos particulares solicite el interesado.

5. Las personas con interés legítimo podrán solicitar y obtener la publicidad formal del Registro Central a través de sistemas de telecomunicación informáticos, a través de cualquier Registro provincial o del propio Central, a cuyo efecto formarán una base de datos única.

6. El Registrador ante quien se curse la petición, una vez calificado el interés del solicitante, asignará al peticionario una clave que le identificará de forma inequívoca. En lo sucesivo las solicitudes de publicidad formal remitidas por esta vía contendrá la clave identificadora y el objeto de la solicitud, sin que se permitan solicitudes de tipo genérico. Recibida la solicitud por sistema informático, se comprobará la exactitud de la clave y se rechazarán las solicitudes que no se ajusten a la autorización otorgada. Efectuada la comprobación, se procederá a efectuar la consulta en la base de datos del Registro, de forma análoga a las solicitudes que directamente se presenten en los Registros, provinciales o Central.

7. Las certificaciones y notas simples, salvo las solicitadas y remitidas por medios de telecomunicación a que se refiere el artículo anterior, deberán ser expedidas por el Registrador provincial o por el Registrador Central con referencia a sus respectivos archivos.

8. El plazo máximo de expedición de todo tipo de publicidad formal será de tres días hábiles a contar desde la fecha en que la solicitud de información hubiera tenido entrada en el Registro.

III. LOS PRINCIPIOS QUE CARACTERIZAN EL REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACION

Dispone el artículo 11 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, lo siguiente:

«1. Se crea el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que estará a cargo de un Registrador de la Propiedad y Mercantil, conforme a las normas de provisión previstas en la Ley Hipotecaria.

La organización del citado Registro se ajustará a las normas que se dicten reglamentariamente.

2. En dicho Registro podrán inscribirse las cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley, a cuyo efecto se presentarán para su depósito, por duplicado, los ejemplares, tipo o modelos en que se contengan, a instancia de cualquier interesado conforme a lo establecido en el apartado 8 del presente artículo. No obstante, el Gobierno, a propuesta conjunta del Minis-

terio de Justicia y del departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria en el Registro de las Condiciones Generales en determinados sectores específicos de la contratación.

3. Serán objeto de anotación preventiva la interposición de las demandas ordinarias de nulidad o de declaración de no incorporación de cláusulas generales, las acciones colectivas de cesación, de retractación y declarativa previstas en el capítulo IV, así como las resoluciones judiciales que acuerden la suspensión cautelar de la eficacia de una condición general.

Dichas anotaciones preventivas tendrán una vigencia de cuatro años a contar desde su fecha, siendo prorrogable hasta la terminación del procedimiento en virtud de mandamiento judicial de prórroga.

4. Serán objeto de inscripción las ejecutorias en que se recojan sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones a que se refiere el apartado anterior. También podrán ser objeto de inscripción, cuando se acredite suficientemente al Registrador, la persistencia en la utilización de cláusulas declaradas judicialmente nulas.

5. El Registro de Condiciones Generales de la Contratación será público.

6. Todas las personas tienen el derecho a conocer el contenido de los asientos registrales.

7. La publicidad de los asientos registrales se realizará bajo la responsabilidad y control profesional del Registrador.

8. La inscripción de las condiciones generales podrá solicitarse:

- a) Por el predisponente.
- b) Por el adherente y los legitimados para ejercer la acción colectiva, si consta la autorización en tal sentido del predisponente. En caso contrario, se estará al resultado de la acción declarativa.
- c) En caso de anotación de demanda o resolución judicial, en virtud del mismo mandamiento, que las incorporará.

9. El Registrador extenderá, en todo caso, el asiento solicitado, previa calificación de la concurrencia en el solicitante de los requisitos establecidos.

10. Contra la calificación por el Registrador podrán interponerse los recursos establecidos en la legislación hipotecaria».

Se trata, por tanto, de un Registro Jurídico del Estado que tiene por objeto la publicidad de las condiciones generales de la contratación y de las resoluciones judiciales sobre su eficacia, atribuyendo efectos de prescripción a las acciones colectivas, legitimación en el tráfico y posibilidad de alcance *erga omnes* de las sentencias inscritas.

Este Registro tiene una naturaleza específica y diferente a los Registros Mobiliarios. No obstante, por razones de economía de medios y dada la similitud en las técnicas que deben emplearse en uno y otros, el Proyecto de Reglamento de Condiciones Generales, al igual que el de Ordenanza de Venta

a Plazos de Bienes Muebles, prevé la integración del Registro de Condiciones en el futuro Registro de Bienes Muebles, como una sección separada del mismo.

En concreto, disponen que cuando se apruebe la demarcación correspondiente al Registro de Bienes Muebles, el Registro de Condiciones Generales constituirá una sección especial de los actuales Registros de Venta a Plazos de Bienes Muebles; y el Registro Central de Venta a Plazos de Bienes Muebles y el Registro Central de Condiciones Generales de la Contratación, se integrarán en un único Registro de Bienes Muebles Central y el Registro de Bienes Muebles se integrará por las siguientes secciones:

- 1.^a Sección de Buques y Aeronaves.
- 2.^a Sección de Automóviles y otros vehículos de motor.
- 3.^a Sección de Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo.
- 4.^a Sección de Derechos de garantía sobre derechos de propiedad intelectual e industrial.
- 5.^a Sección de otros bienes muebles registrables.
- 6.^a Sección del Registro de Condiciones Generales.

Dentro de cada una de estas secciones se aplicarán a los bienes registrados la normativa específica por razón del acto o contrato celebrado y del cual resultan derechos inscribibles.

El Registro de Condiciones Generales se caracteriza por los siguientes principios:

- a) Es un Registro estatal. La naturaleza mercantil de la materia, atinente a las condiciones generales de la contratación, ha llevado al reconocimiento por el Tribunal Constitucional (20) en base al artículo 149.1.6 de la Constitución.
- b) Es un Registro voluntario. Los profesionales podrán depositar voluntariamente los clausulados que constituyan condiciones generales; sólo será imperativo en los sectores específicos en que el Gobierno, a propuesta conjunta del Ministerio de Justicia y del Departamento ministerial correspondiente, podrá imponer la inscripción obligatoria para determinados sectores específicos de la contratación.
- c) Es un Registro de libertad formal. No se depositan contratos, sino clausulados, independientemente de la forma privada o pública del contrato que las contenga.
- d) Es un Registro de calificación registral atenuada. El Registrador no califica sistemáticamente las condiciones generales depositadas, sin

(20) Cfr. STC de 26 de enero de 1989 y 30 de noviembre de 1982.

perjuicio de que necesariamente tendrán que incidir sobre determinados extremos: supuestos de ilegibilidad del clausulado, falta de acreditación de la cualidad de profesional, no concurrencia de los requisitos precisos para que la cláusula tenga el carácter de condición general, legitimación para solicitar el depósito, calificación de la persistencia en la utilización de las condiciones generales, etcétera.

- e) Es un Registro basado en la técnica del folio personal. Se abrirá un folio a cada profesional y dentro de él un subfolio para cada condición general, referida según la propia denominación atribuida a la misma por el profesional. Ello, no obstante, la consulta de las condiciones generales podrá efectuarse tanto por razón del profesional como de la materia.
- f) Es un Registro informático. Se basa en la utilización de técnicas informáticas tanto en la presentación de los clausulados, en la comunicación de defectos como en la publicidad instrumental.
- g) Finalmente es un Registro Jurídico, en la medida que produce importantes efectos la inscripción practicada.

Es cierto que no es un Registro de la eficacia radical que tiene el Registro de la Propiedad, ni siquiera de los Registros Mobiliarios *strictu sensu*; pero no cabe desconocer que tampoco es un mero Registro administrativo o de mera publicidad.

Por el contrario, la inscripción en el Registro de Condiciones Generales, aunque posibilita el conocimiento general de las condiciones generales depositadas a efectos de posibles impugnaciones judiciales, atribuye otros efectos:

- a) Conlleva la necesaria legitimación en el tráfico del profesional que somete a la censura general sus clausulados. El profesional que realiza el depósito tendrá a su favor la legitimación derivada de la publicidad registral en tanto no se contravenga por una declaración judicial. Cabalmente, la sociedad entenderá que quien deposita es porque considera que las cláusulas se ajustan al Ordenamiento Jurídico.
- b) Una manifestación del principio de legitimación lo recoge la propia Ley 7/1998, en cuanto que prescribirán las acciones colectivas de cesación y retractación por el transcurso de dos años desde el momento en que se practicó la inscripción de las condiciones generales cuya utilización o recomendación pretenden hacer cesar (cfr. art. 19). Esto no excluye (dado el carácter imprescriptible de las acciones individuales) que las acciones colectivas puedan ser ejercitadas en todo caso durante el año siguiente a la declaración judicial firme de

nulidad o de no incorporación que pueda dictarse con posterioridad como consecuencia de una acción individual, que es imprescriptible.

- c) Las sentencias declarativas de la nulidad de una condición general (tanto en acciones individuales como colectivas) serán inscritas en el Registro de Condiciones Generales, lo que permitirá su eficacia *erga omnes*. Así, los Notarios y Registradores de la Propiedad no autorizarán ni inscribirán contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencias inscritas (cfr. art. 10.6 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios).
- d) Pueden llegar a tener una eficacia prejudicial cuando constituyan doctrinal legal, de manera que vinculará a todos los jueces en ulteriores procesos en que se inste la nulidad de cláusulas idénticas a las que hubieran sido objeto de la sentencia, y siempre que se trate del mismo predisponente (cfr. art. 20 de la Ley 7/1998).

Es el efecto *ultra partes* que pone de manifiesto la Exposición de Motivos de la propia Ley (apartado III) cuando señala que «el carácter eminentemente jurídico de este Registro deriva de los efectos *erga omnes* que la inscripción va a atribuir a la declaración judicial de nulidad, los efectos prejudiciales que van a producir los asientos relativos a sentencias firmes en otros procedimientos referentes a cláusulas idénticas, así como del cómputo del plazo de prescripción de las acciones colectivas, además del dictamen de conciliación que tendrá que emitir su titular».

El efecto *ultra partes* de las sentencias (estimatorias o no) dictadas en el ejercicio de acciones colectivas, ha sido tomada por nuestro Ordenamiento Jurídico de la legislación alemana, y había sido reivindicado por la doctrina científica antes de la transposición de la Directiva 93/13/CEE. ALBERTO EMPARANZA ya puso de manifiesto que esta Directiva «encomienda a los Estados la instauración de un sistema de control que permita eliminar las condiciones contractuales declaradas abusivas por los Tribunales, no sólo en las partes en conflicto, sino también en el resto de las relaciones negociales en las que se empleen tales condiciones. Teniendo en cuenta que en nuestro país el control sobre el contenido de las condiciones generales se ejercita por vía judicial, se hace preciso articular una norma que permita superar los efectos de la sentencia respecto del caso juzgado y los extienda *ultra partes*. Entre los tratamientos que recibe la controvertida cuestión en otros ordenamientos extranjeros, destaca la solución arbitrada por el legislador alemán. En este sistema, siempre que el litigio hubiera sido promovido mediante una acción colectiva encabezada por una asociación de consumidores, la sentencia amplía sus efectos a todos los

adherentes sometidos a similares condiciones, con la mera invocación de los efectos sancionadores de la sentencia pronunciada. Estos efectos, no obstante, gozan de un alcance limitado, puesto que sólo podrán afectar al empresario predisponente condenado judicialmente. Un mecanismo similar podría ser incorporado a nuestro Ordenamiento con el fin de articular un modelo de protección eficaz de los adherentes de condiciones generales de la contratación» (21).

Esta solución de la legislación alemana ha sido destacada por la doctrina como la experiencia probablemente más lograda desde el punto de vista técnico que hasta el momento nos ofrece el Derecho comparado (SÁNCHEZ ANDRÉS) (22).

La Ley española ha sido más restrictiva, atribuyendo ese efecto *ultra partes* tan sólo a las sentencias cuando constituyan doctrina legal.

En cualquier caso, tal efecto no deriva sólo de la propia sentencia sino de su inscripción, pues no puede olvidarse que toda acción colectiva o individual que determina la nulidad de una cláusula es de obligatoria inscripción en el Registro (cfr. art. 22), lo que hace que la Ley sea plenamente coherente: sólo lo que tiene general conocimiento a través de la inscripción trasciende la eficacia meramente *inter-partes* de la sentencia; y esto ocurre también con las acciones colectivas.

En principio en el Registro de Condiciones Generales se inscriben las condiciones generales depositadas y las resoluciones judiciales estimatorias de acciones individuales o colectivas sobre nulidad de aquéllas. Pero la realidad es que su contenido es mucho más amplio: accederán, vía anotación preventiva, las demandas individuales y colectivas (por tanto antes de la sentencia) y las resoluciones judiciales cautelares, como podrán ser las que ordenen la suspensión en la utilización o recomendación de las cláusulas. Y a través de la cancelación de anotaciones preventivas (caso de que no prospere la sentencia), en la medida que el texto del mandamiento contendrá la condición general declarada válida, ésta obtendrá también publicidad registral. Es decir, también el Registro reflejará las ejecutorias favorables de acciones individuales o colectivas.

- e) Finalmente, uno de los principios que caracterizan este Registro, es el de la posibilidad de someter a dictamen de conciliación por parte del

(21) ALBERTO EMPARANZA, «La Directiva Comunitaria sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y sus repercusiones en el ordenamiento español», en *Revista de Derecho Mercantil*, Madrid, 1993, pág. 498.

(22) SÁNCHEZ ANDRÉS, ANÍBAL, «El control de las condiciones generales en Derecho comparado: Panorama legislativo», en *Revista de Derecho Mercantil*, Madrid, 1980, pág. 417.

Registrador de Condiciones Generales de la Contratación de las cláusulas que el adherente o el profesional juzguen por conveniente. Este dictamen es voluntario (lógicamente habrá que admitir que sea vinculante si así expresamente lo quieren ~~ambas~~ partes); no prejuzga la declaración judicial que en su caso **pueda** dictarse sobre la validez o no de la cláusula; exigirá la intervención y audiencia de todas las partes; y podrá plantearse antes del ejercicio de cualquier acción (individual o colectiva).

Puede concluirse que el Registro de Condiciones Generales, aunque de naturaleza distinta a los Registros mobiliarios a los que se va a unir, no es totalmente ajeno a los principios hipotecarios. Por el contrario, respecto de él rige el principio de rogación (voluntariedad salvo supuestos excepcionales), calificación (atenuada), publicidad y sobre todo el de legitimación (basada en la salvaguarda judicial de los asientos de todo Registro **público**) que hace que las acciones colectivas prescriban si las condiciones generales no se combaten judicialmente en el plazo de dos años desde la inscripción.

IV. NUEVAS VIAS ABIERTAS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MUEBLE

Una de las manifestaciones más recientes de lo que hemos denominado tendencia a la compleción del sistema hipotecario, la constituye la Orden del Ministerio de Justicia de 18 de diciembre de 1998 (*BOE* de 23 de diciembre), que ha establecido lo siguiente:

«1. Se inscribirán en un Libro especial del Registro Central de Venta a Plazos de Bienes Muebles las afecciones de créditos no hipotecarios constituidas en favor del Banco de España, del Banco Central Europeo o de los bancos centrales de los Estados miembros de la Unión Europea a que se refiere la Disposición Adicional tercera de la Ley 46/1998 (de 17 de diciembre de Introducción al Euro).

2. Para su inscripción será título suficiente la presentación del correspondiente modelo oficial aprobado al efecto por el Banco de España, sin necesidad de que conste **en** ellos nota administrativa sobre su situación fiscal. El modelo podrá abarcar uno, varios o la totalidad de los créditos afectos por una misma entidad en favor del Banco Central correspondiente.

3. En la inscripción se hará constar:

- a) La entidad afectante y la beneficiaría;
- b) el importe global de los créditos afectos;

- c) la identificación de los créditos afectos con identificación de la persona de los deudores de los mismos;
 - d) la fecha de los créditos afectos y la de la afección misma;
 - e) la naturaleza e importe máximo de las obligaciones garantizadas;
 - f) la circunstancia de quedar afectos al cumplimiento de las mismas.
4. Una vez presentado en el Registro por el Banco de España el modelo oficial de afección, el Registrador lo consignará en el Libro de recepción y en el mismo día calificará el título y si cumpliera lo dispuesto en la Disposición Adicional tercera de la Ley 46/1998 y en esta Orden, practicará la inscripción, suspendiéndola o denegándola en caso contrario.
5. La notificación de la calificación e inscripción practicada se realizará telemáticamente, por correo electrónico o similar, al Banco de España, sin perjuicio de la que se realice a la entidad afectante, si lo solicita.
6. La identificación de los créditos cedidos, de su fecha y de la persona de los deudores no necesitará constar en el modelo oficial presentado a inscripción; a estos efectos bastará que tales circunstancias consten en soporte magnético cuyo contenido certifique el Banco de España o que se remitan por éste directamente de forma telemática a través de correo electrónico o similar. Para ello, previamente aquél deberá aportar los datos identificativos de la firma digital o electrónica que permitan identificar al remitente.
7. En materia de honorarios, se aplicará la escala mínima del arancel vigente.
8. En todo lo demás no previsto en esta Orden regirán la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles en cuanto le sea de aplicación.

La inscripción en este Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles de las afecciones de créditos no hipotecarios constituidas en favor del Banco de España, del Banco Central Europeo o de los bancos centrales de los Estados miembros de la Unión Europea es así requisito necesario para que tales afecciones constituyan propiamente una garantía real, con eficacia frente a terceros, y puedan ejecutarse a través del procedimiento que prevé la Disposición Adicional tercera de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, de Introducción al Euro. A su tenor, los contratos de afección inscritos serán títulos suficientes para su ejecución.

Este procedimiento ejecutivo se caracteriza por ser un supuesto de auténtica «autotutela», en la medida que en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el beneficiario de la garantía adquirirá la titularidad de pleno derecho de los préstamos afectos, subrogándose en la posición contractual de la entidad prestamista. Una vez satisfechas las citadas obligaciones con cargo a los pagos procedentes de los préstamos, el beneficiario restituirá el sobrante, si lo hubiese, a la entidad incumplidora. No obstante, podrá también ejecutarse la garantía mediante subasta organizada por el Banco de

España, según el procedimiento que éste establezca, restituyéndose igualmente el sobrante, si lo hubiera a la entidad incumplidora.

La inscripción no sólo atribuye un procedimiento ejecutivo para el cobro de las garantías inscritas, sino que al mismo tiempo le atribuye preferencia *erga omnes*, en la medida que en caso de quiebra o suspensión de pagos de la entidad que hubiera afectado en garantía los préstamos, el beneficiario gozará de derecho absoluto de separación en relación a los derechos de crédito derivados de tales préstamos y no tales garantías no podrán verse afectadas por el período de retroacción de la quiebra.

Es una manifestación más de la fuerza expansiva de los Registros Mobiliarios y de la tendencia a la compleción del sistema hipotecario que hemos tratado de reflejar en este trabajo.

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO
Doctor en Derecho
Registrador de la Propiedad y Mercantil
Letrado adscrito a la Dirección General
de los Registros y del Notariado.