

I) X Congreso Internacional de Derecho Registral

Durante los días 5 al 8 de septiembre de 1994 ha tenido lugar en París la celebración del X Congreso Internacional de Derecho Registral, organizado por la Association des Conservateurs des Hypothèques de Francia (AMC) y la Secretaría General del Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER.

Han participado en el Congreso 350 delegados representando a 35 países de tres continentes; África (2), América del Sur y Central (8), Europa occidental y oriental (11 y 14, respectivamente).

Los temas oficiales de trabajo propuestos por el CINDER (Tema 1) y la Entidad organizadora (AMC) (Tema 2) han sido:

Tema 1. PRIMERA COMISION: *Función de la hipoteca en el sistema registral*. Ponente: Don Rafael Arnaiz Eguren (España).

Tema 2. SEGUNDA COMISION: *Principios fundamentales de la hipoteca*. Ponente: M. Gaston Fite (Francia).

El CINDER, de acuerdo con la Entidad organizadora del Congreso (AMC), estimó conveniente la admisión oficial de dos ponencias, una sobre cada tema, que se encargaron respectivamente a las delegaciones española y francesa.

A la vista del encargo, una primera Comisión formada por los siguientes Registradores españoles: don Carlos Hernández Crespo, don Rafael Arnaiz Eguren, don Juan Pablo Ruano Borrella, como Director del Centro de Estudios Registrales, y don Eugenio Fernández Cabaleiro, Secretario General del CINDER, redactó un primer anteproyecto de conclusiones que se difundió a todos los Institutos miembros del CINDER, como documento base de estudio y análisis y sobre el cual basar sus correspondientes propuestas ante el Congreso.

Posteriormente se formó un grupo de trabajo coordinado por don Rafael Arnaiz, y compuesto por los siguientes Registradores: don Jesús Camy Escobar, don Francisco Javier Gómez Gállico, don Gabriel Gragera Ibáñez, don Fernando Méndez González, don Antonio Pau Pedrón y don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, que se encargaron de la redacción de la definitiva

Ponencia española y de las observaciones que se estimó oportuno formular a la Ponencia francesa sobre el segundo tema.

Como resultado de toda la labor desarrollada por las Comisiones antes descritas, la aportación de trabajos al Congreso por parte del Colegio de Registradores fue:

Al *Tema 1*: Ponencia oficial y propuesta de conclusiones de la Delegación española.

Al *Tema 2*: Documento que incluía los trabajos elaborados por el grupo de trabajo antes citado, y cuyo contenido estaba formado por las contrapropuestas españolas a los puntos desarrollados en la Ponencia francesa.

Además de los trabajos antes descritos, el Colegio remitió a París ejemplares de cada una de las siguientes publicaciones para su distribución entre los participantes.

- *Jornadas sobre tipos especiales de garantía hipotecaria.*
- *La hipoteca. (Estudio registral de sus cláusulas).*
- *La causa del crédito hipotecario.*

En lo que a trabajos individuales de Registradores españoles se refiere, solamente hubo tres aportaciones al Congreso, las dos primeras asignadas al Tema 1 y la tercera al Tema 2:

- *Fiscalidad de los títulos hipotecarios.* Autor: J. Menéndez Hernández.
- *Créditos hipotecarios y su ejecución en bienes, afectos a residencias o servicios diplomáticos.* Autor: J. López Medel.
- *Control de la legalidad de los préstamos hipotecarios.* Autor: Francisco Javier Gómez Gállico.

Mesa del Congreso: Se constituyó con un representante de cada uno de los Institutos miembros del CINDER y un delegado o portavoz del resto de los países representados en el Congreso, bajo la Presidencia del Presidente de la AMC y del Congreso, y del Secretario General del CINDER.

Presidencia de las sesiones de trabajo:

La PRIMERA COMISION (Tema 1) estuvo presidida por el Decano del Colegio, don José Poveda Díaz, acompañado por los Conservadores de hipotecas franceses Sres. Springer y Tresarrieu como Secretarios.

En esta primera Comisión, la Ponencia española fue defendida por don Rafael Arnaiz y su exposición fue seguida de diferentes intervenciones de

representantes de otras delegaciones, de las que debe destacarse una muy interesante exposición de las diferencias existentes entre el crédito hipotecario y el crédito personal, en Francia. Las conclusiones definitivas de esta Comisión se redactaron con la intervención de dos Registradores españoles, don Rafael Arnaiz y don Gabriel Gragera.

La SEGUNDA COMISION (Tema 2) estuvo presidida por el señor don Paul Fremont, acompañado por el señor Leccia, como Secretario, ambos Conservadores de hipotecas franceses.

El debate de la segunda Comisión se centró en los principios esenciales del Derecho hipotecario, con numerosas intervenciones de las delegaciones asistentes y sus conclusiones se redactaron por un reducido grupo de trabajo, en el que participó don Fernando Méndez González.

En las mesas de ambas comisiones estuvieron también presentes por orden rotativo de las distintas sesiones representantes de los Institutos miembros del CINDER, así como los delegados o portavoces del resto de países representados en el Congreso.

La Sesión plenaria del último día estuvo presidida por el Presidente de la AMC y del Congreso, junto con el Secretario General del CINDER, y en la que también formaron parte de la Presidencia los miembros de la Mesa del Congreso. En esta Sesión los Presidentes de ambas Comisiones dieron puntual cuenta a los asistentes de los trabajos realizados en sus respectivas Comisiones, trabajos aportados, debates celebrados, etc., dando lectura a continuación de las conclusiones aprobadas en cada Comisión, sometiéndolas a la aprobación definitiva por parte de todos los asistentes al Plenario. Copia de dichas conclusiones se adjunta al presente escrito.

Sesiones protocolarias de Apertura y Clausura.

La Sesión de Apertura del Congreso tuvo lugar en la sede del Ministerio de Finanzas francés, y fue presidida por el Ministro del Presupuesto, señor don Nicolás Sarkozy, quien después de que el señor Lescure, Presidente de la AMC y del Congreso, en breve alocución, realizara la presentación de los congresistas, haciéndole entrega, a continuación, de la medalla del Congreso, dirigió la palabra a los asistentes, dándoles su más cordial bienvenida y deseando un gran éxito al Congreso.

La Sesión de Clausura, celebrada a continuación de la Sesión plenaria del Congreso, tuvo lugar en la sede del mismo y estuvo presidida por el Director General de los Impuestos, acompañado por el Presidente de la AMC y del Congreso y por el Secretario General del CINDER, junto con los componentes de la Mesa del Congreso. Finalizado el acto tuvo lugar un almuerzo al que asistió el Director General junto con las demás autoridades del Congreso.

Todas las sesiones de trabajo, de inmejorable organización, fueron celebradas en el Hotel Intercontinental de París, sede de celebración del X Congreso Internacional de Derecho Registral.

Para los acompañantes de los congresistas, inscritos al Congreso en relevante número, el Comité organizador francés preparó un sugestivo programa de visitas turísticas a los más destacados monumentos de París y alrededores, complementado con diversos actos sociales que fueron asimismo programados para los congresistas.

A) Asamblea General del CINDER

Durante la celebración del X Congreso tuvo lugar, previa convocatoria, la Asamblea General Ordinaria del Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER, de la que se levantó la correspondiente acta:

En la ciudad de París (Francia), a las dieciocho horas del día 7 de septiembre de 1994 y conforme a la convocatoria efectuada por esta Secretaría General, se reúne en sesión ordinaria la Asamblea General del CINDER, bajo la presidencia del Secretario General, don Eugenio Fernández Cabaleiro, y con asistencia de los siguientes Institutos miembros:

- El *Centro de Estudios Registrales de España*, representado por don José Poveda Díaz, Decano del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- El *Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina*, representado por su Presidente, don Oscar Sarubo.
- La *Sección de Derecho Registral del Instituto de Estudios Legislativos de la Federación Argentina de Colegios de Abogados*, representado por su Presidente, don Jorge H. Alterini.
- El *Instituto de Registro Imobiliario do Brasil*, representado por doña Lea Emilia Braune Portugal.
- La *Asociación Centro Costarricense de Derecho Registral*, representada por doña Mónica Blanco Valverde.
- La *Association des Conservateurs des Hypothèques de France*, representada por su Presidente, don Guy Lescure.
- La *Associação Sindical de Conservadores de Registos de Portugal*, representada por don José Augusto Mouteira Guerreiro.
- La *Associazione Svizzera per il Diritto del Registro Fondiario*, representada por su Presidente, don Franco Cattaneo.
- La *Asociación de Escribanos del Uruguay*, representada por doña Susana Cambiasso.

Asimismo asistieron a la Asamblea, en calidad de invitados, los delegados de los siguientes países, asistentes al X Congreso:

- **BELGICA:** *Federation Royale des Conservateurs*, representada por M. Louis Hombroeckx.
- **BIELORRUSIA:** *Agencia de la Propiedad*, representada por su director, Mr. Dimitry Tchikounov.
- **HUNGRIA:** *Ministerio de Finanzas*, representado por Mr. Arpad Király, Director del Mercado de Capitales.
- **IRLANDA:** *Land Registry-Central Office*, representado por Mrs. Catherine Treacy.
- **MARRUECOS:** *Direction de la Conservation Fonciere*, representado por M. Ahmed Amarti, Conservador Regional.
- **REINO UNIDO:** *H.M. Land Registry*, representado por Mr. Christopher West.
- **RUSIA:** *Comite Foncier de Saint-Petersbourg*, representado por su Presidente, Mr. Ilia Ioujanov.

Se abre la sesión por parte del Secretario General para desarrollar los temas incluidos en el Orden del Día.

Conforme al punto 1.º del mismo, el Secretario General informa de las actividades del CINDER, desde la celebración del IX Congreso, proceso seguido para la designación de la sede del X Congreso, colaboración prestada a la Entidad organizadora del mismo, así como de la creación del fichero de personas y entidades que han participado en los Congresos Internacionales y la elaboración de un índice alfabético de materias objeto de estudio en los Congresos Internacionales.

En el punto 2.º informó a la Asamblea de que la sede del CINDER en España ha sido dotada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con un local digno y el equipamiento necesario para desarrollar su actividad, manifestando públicamente su agradecimiento al Colegio en la persona de su Decano, don José Poveda Díaz, quien ha brindado su inestimable apoyo y ayuda para la consecución de este fin.

Con respecto al punto 3.º se expuso la necesidad de ratificar el acuerdo adoptado en la Asamblea General de 28 de mayo de 1992, relativo a la creación de la Delegación del CINDER en el Area Territorial América, con sede en la República Argentina y a cargo de las Entidades de dicho país, miembros del CINDER; el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina y la Sección de Derecho Registral del Instituto de Estudios Legislativos de la Federación Argentina de Colegios de Abogados. Esta propuesta resultó aprobada por unanimidad, quedando ratificado dicho acuerdo.

Se consideró también de extrema importancia el que en la República Argentina se proceda a la coordinación de actividades de las Entidades integradas en el CINDER, con las que no forman parte del mismo, por imperativo reglamentario, ya que se estimó erróneo el criterio de perseguir fines comunes con dispersión de actividades.

En el punto 4.º se adoptó el acuerdo de facilitar las solicitudes para la admisión de nuevos miembros de esta Organización. A tal fin, se hizo entrega a los asistentes a la Asamblea del modelo de «solicitud de ingreso en el CINDER», cuya copia se adjunta a la presente acta. Además esta Secretaría General remitirá a todos los delegados de las Entidades, Organismos e Instituciones, no miembros del CINDER, representadas en el X Congreso, un ejemplar de dicha solicitud, en su respectivo idioma.

Finalmente, y con respecto al punto 5.º, elección del lugar y sede del XI Congreso Internacional de Derecho Registral, se estableció el siguiente procedimiento:

- Los Institutos miembros del CINDER deberán presentar por escrito, antes del 31 de diciembre de 1994, propuestas fundadas para la organización de dicho evento. Realizado esto, la Secretaría General comunicará a las demás Entidades las propuestas formuladas, quienes a su vez deberán enviar por escrito su respuesta al Secretario General, quien en consecuencia designará la sede, levantando un acta a sus efectos, remitiendo copia de la misma a todos los Institutos miembros.

No habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión a las diecinueve horas y treinta minutos, dando por concluida la Asamblea General ordinaria.

B) Conclusiones de la Primera Comisión: «Función de la Hipoteca en el Sistema Financiero»

Primera

- El X Congreso Internacional de Derecho Registral reitera y ratifica las Conclusiones y Recomendaciones de la Segunda Comisión del V Congreso, celebrado en Roma en noviembre de 1982 bajo el título «Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. La movilización de activos hipotecarios», cuyos criterios se completan y amplían con las Recomendaciones que en este X Congreso se aprueban por las Delegaciones asistentes.

Segunda

— Con carácter general, los criterios que deben regir la regulación legal de la hipoteca deben adaptarse a las siguientes recomendaciones:

1. El bien inmueble objeto de la hipoteca y el derecho de dominio del hipotecante deben ser objeto de inscripción en los Registros Públicos, de acuerdo con los principios señalados por la Carta de Buenos Aires, especialmente los de especialidad, referido a la suficiente identificación del inmueble, de legalidad del título de constitución, contrastada mediante la calificación del Encargado del Registro, y de publicidad de los asientos registrales, según las especialidades de cada país.

2. En tales condiciones, el acceso al Registro del derecho de hipoteca dota a ésta de las ventajas fundamentales que para el acreedor, el propietario del bien hipotecado y los terceros señaló el V Congreso.

3. Por todo ello, es ineludible que la inscripción registral de la hipoteca tenga carácter esencial para la eficacia del derecho, de tal forma que no se reconozca otra modalidad de esta figura que la inscrita y publicada en el Registro Público Inmobiliario.

4. Asimismo, es esencial que el rango correspondiente a las hipotecas sobre una misma finca dependa exclusivamente de la fecha de su inscripción registral, con independencia de la que corresponda a la del título de formalización.

5. Dichos principios deberán ser considerados aplicables a otras modalidades configuradas por las respectivas legislaciones como de garantía real, tales como el embargo judicial de bienes o las condiciones suspensivas, resolutorias o de reserva de dominio.

Tercera

En el marco universalmente aceptado del principio de economía de mercado, la institución de la hipoteca cumple, entre otras, dos funciones esenciales:

1. Facilitar el desarrollo del mercado inmobiliario mediante la financiación de la actividad promotora y de la adquisición por el ciudadano de bienes de todo tipo, especialmente de los inmuebles destinados a vivienda.

2. Garantizar la cobertura financiera de la actividad de las empresas de producción y de servicios en todas sus modalidades, con la garantía de su patrimonio gravado.

Cuarta

La hipoteca, como institución jurídica de garantía crediticia, enmarcada en un sistema de Registro Público Inmobiliario, responde, con ventajas evidentes sobre otras modalidades de aseguramiento, a las exigencias actuales de la actividad financiera. Sin embargo, la doble función antes aludida hace conveniente:

1. Que se renueve el estudio de la distinción entre la hipoteca ordinaria o de tráfico y la hipoteca de seguridad, en sus distintas modalidades.
2. Que se simplifiquen y coordinen los medios de publicidad formal sobre los gravámenes que afectan a los bienes inmuebles mediante las nuevas técnicas preconizadas en los Congresos Internacionales de Derecho Registral, de tal forma que se procure el acceso fácil y simple a la información sobre los datos registrales, incluso entre ciudadanos de diferentes países, y que dicha información resulte plenamente fiable como consecuencia de su examen y contraste por el Encargado del Registro con sujeción a las exigencias previstas por cada legislación para el acceso a dicha información.

Quinta

Cuando la hipoteca tiene como función la financiación de la construcción y adquisición de inmuebles y la garantía de créditos para el consumo, reúne las siguientes ventajas:

1. La disminución de costos del tráfico inmobiliario, en cuanto supone la plena garantía del crédito. Por tanto, favorece el acceso a la propiedad de bienes inmuebles a las personas de condición modesta.
2. La fácil circulación y transmisión de los bienes inmuebles, lo que supone un elemento fundamental para el reforzamiento del sistema económico.
3. La posibilidad de que el promotor inmobiliario y sus adquirentes dispongan de créditos de larga duración, que puedan ser amortizados a costa de los ingresos ordinarios de los compradores.
4. La plena garantía de la devolución del capital prestado, como consecuencia de su aseguramiento con el inmueble construido o adquirido.
5. La moderación del interés del crédito, respecto del concedido sin garantía específica.
6. La adaptación de dicho interés a las características de la renta del comprador, de forma que no resulte especialmente gravoso para el deudor y permita, simultáneamente, una rentabilidad adecuada para la entidad financiera.

7. En este tipo de préstamos se recomienda que las legislaciones, por los medios que estimen convenientes, faciliten la sustitución del deudor originario por el adquirente del bien hipotecado.

8. Asimismo se recomienda que las legislaciones permitan la subrogación de un nuevo acreedor en la situación del anterior, a iniciativa del deudor, mediante la obtención de un nuevo crédito destinado al pago del anterior acreedor.

9. Igualmente se aconseja la ejecución rápida y simple del crédito hipotecario, en caso de incumplimiento por parte del deudor mediante procedimientos judiciales abreviados o extrajudiciales.

Sexta

En los créditos hipotecarios destinados a la financiación de la actividad empresarial se recomienda:

1. Que las legislaciones supriman o limiten estrictamente la preferencia de derechos y gravámenes ocultos que entren en colisión con la hipoteca.

2. Que se regule, asimismo, la irretroactividad de la declaración de insolvencia del deudor respecto de las hipotecas constituidas con anterioridad, de forma que la garantía establecida asegure con eficacia la financiación concedida, salvo los supuestos de fraude demostrado de los derechos legítimos del resto de los acreedores.

Séptima

La existencia de diferentes organizaciones de países vinculados por nexos de unión económica o política hace conveniente la consideración de modalidades nuevas de hipoteca que faciliten la garantía de las operaciones crediticias entre sus respectivos ciudadanos y entidades financieras y que se adapten a las siguientes características:

1. Que se trate de figuras hipotecarias alternativas a las admitidas por cada legislación nacional.

2. Que se constituyan de acuerdo con principios formales comunes, previamente admitidos por los distintos países, y, en todo caso, sujetas a inscripción en el Registro Inmobiliario que corresponda al inmueble sobre el que recae la garantía.

3. Que la titularidad de la garantía hipotecaria sea fácilmente transmisible, incluso mediante su incorporación a títulos valores.

4. Que su ejecución se someta a sistemas sencillos, con normas comunes, en cualquiera de los países en que sean aplicables.

Octava

Es conveniente la organización de mecanismos jurídicos adecuados para que la masa de activos garantizados con hipotecas de cualquier tipo puedan ser movilizados en operaciones de pasivo, respecto de las cuales sirvan de garantía indirecta los bienes inmuebles gravados. En este sentido, la creación o perfeccionamiento de este mercado secundario de préstamos hipotecarios, que ya preconizó el Congreso de Roma, debe adaptarse a las siguientes recomendaciones:

1. Que las hipotecas, cuyo capital se moviliza, contengan las exigencias necesarias para su utilización como base de mercados secundarios y que esa posible finalidad conste en el Registro, para su debido conocimiento por el deudor y por quienes resulten interesados en la adquisición del bien hipotecado.
2. Que la movilización efectiva de la hipoteca y su inclusión en una operación secundaria de pasivo se haga constar en el Registro mediante el asiento adecuado, según las características del sistema **registral** de cada país.

DISIDENCIA DE LA DELEGACION ARGENTINA

En relación a la segunda recomendación en sus puntos tercero y cuarto

La delegación argentina manifiesta su desacuerdo acerca del punto tercero, en relación a su contradicción con la segunda recomendación acápite tercero, realizada por el Congreso del CINDER y reitera la Recomendación II, apartado 12 de la Carta de Roma de 1982.

La delegación argentina manifiesta su desacuerdo acerca del punto cuarto, y reitera los términos de la Recomendación XI del Primer Congreso de Buenos Aires de 1972 (Carta de Buenos Aires) y de la Recomendación de la Comisión Tercera de la Carta de Madrid de 1974.

C) Conclusiones de la 2.^a Comisión: «Principios fundamentales de la hipoteca»

I. Una adecuada aplicación del régimen hipotecario requiere que se cumplan tres condiciones fundamentales:

a) Una clara identificación del bien objeto de gravamen, exigencia por la que se explica que el área tradicional de aplicación de la hipoteca suele quedar limitada al campo inmobiliario. La identificación se encuentra muy facilitada en los países que disponen de servicios encargados del establecimiento y de la tenencia actualizada de un plan catastral, de la identificación y de la descripción física de las propiedades inmobiliarias.

Existen mayores dificultades para la exacta identificación de los bienes muebles por lo que deben arbitrarse sistemas que faciliten la hipotecabilidad de tales bienes cuando sean susceptibles de identificación en un Registro público.

b) Un título indiscutible que comporte afección hipotecaria que, según los casos y países:

- Sea soportada pasivamente por el deudor, como es el caso para las seguridades hipotecarias previstas por la ley o para las que resultan de la aplicación de condenas o de medidas conservatorias autorizadas por los jueces.
- Sea aceptada contractualmente por el propietario deudor o el fiador, en cuyo caso debe ser reflejada en un documento en principio auténtico con las formalidades exigidas por cada legislación nacional.

c) Finalmente, la hipoteca debe ser publicada por un Registro público.

El Congreso recuerda que la reunión de las condiciones de identificación, de título y de publicación constituye un requisito previo indispensable para la seguridad de las operaciones hipotecarias y que debe ser cumplida de forma sistemática, cualquiera que sea la estructura de los servicios de publicidad registral (registro civil, registro hipotecario, fichero inmobiliario, catastro u otros). Se recomiendan todos los elementos que faciliten su aplicación.

- II. La función del servicio registral consiste en garantizar la recepción, el control de legalidad conforme a la legislación interna de cada país, la conservación y, a petición de los usuarios, la comunicación de la información solicitada

La integridad y **fehaciencia** de la información tiene como consecuencia la responsabilidad del autor de su difusión.

Sin manifestar una preferencia por una forma particular de publicidad registral, el Congreso expresa el deseo de que cada país haga todo lo posible para garantizar la seguridad de la información solicitada mediante la responsabilización de los difusores con la extensión que corresponda habida cuenta de las tradiciones y características de cada país.

- III. La reunión de las condiciones citadas no basta por sí sola para garantizar el buen funcionamiento de los créditos hipotecarios

El Congreso emite el deseo de que los actos sometidos a publicidad registral y, en especial, las hipotecas gocen de unos principios mínimos comunes aceptados internacionalmente con pleno respeto a las peculiaridades de cada país, con el fin de facilitar la informatización de la información registral, única solución capaz de proporcionar una respuesta rápida cuando no inmediata a las peticiones de los usuarios.

- IV. Modificación de la inscripción hipotecaria y medidas de ejecución

No hay crédito sin garantía porque las entidades financieras —incluso por disposiciones **normativas**— están obligadas a asegurar la inversión que la concesión de un crédito representa. A ello les obliga igualmente los buenos usos bancarios.

Por otro lado, dado que el capital es escaso y, por consiguiente, caro, es evidente que la solidez de las garantías que el prestatario pueda ofrecer es uno de los factores decisivos que inducirán al prestamista a asumir el riesgo de la inversión. La hipoteca reduce el riesgo y modera el coste de capital. Sin embargo, por mucha que sea la necesidad de capital de un individuo, empresa o nación, y en consecuencia su demanda de crédito lo cierto es que su capacidad de ofrecer garantías inmobiliarias es, siempre, limitada. Por ello, todo sistema de ordenación de la hipoteca debe ser especialmente eficiente, posibilitando que del patrimonio inmobiliario de un individuo, empresa o nación se pueda extraer todo el crédito que éstos pueden obtener. Y ello, con el menor coste posible.

Tal eficiencia está en función del grado de movilidad o flexibilidad que a la hipoteca confiera el ordenamiento. A mayor flexibilidad, mayor eficiencia, por lo que toda rigidez en este punto debe hallar sólidas justificaciones.

Llegados a este punto se puede sostener que el grado de flexibilidad de la hipoteca está en función directa de las posibilidades de proceder a la modificación o sustitución del crédito garantizado sin que la hipoteca vea postergado su rango.

Los límites de la flexibilidad sólo pueden justificarse por razones de orden público económico.

En concreto los límites deben ser:

1. Que las modificaciones no produzcan perjuicios para los titulares de derechos inscritos con posterioridad.
2. En aquellos sistemas en que la hipoteca es siempre accesoria de un crédito hay que entender que aquélla sirve a una concreta causa en sentido jurídico, más que a una concreta obligación.
3. Las modificaciones o sustituciones deben exigir además consentimiento de acreedor y de deudor y ser publicadas por el Registro.

Para que la hipoteca cumpla adecuadamente su función debe poder ser ejecutada sin dilaciones injustificadas.

El Congreso en relación con estos dos puntos expresa su deseo de que se llegue a una mayor flexibilización de los sistemas hipotecarios y a una mejora de las condiciones de realización judicial de los bienes hipotecados en el marco del respeto de cada una de las partes.

V. Cancelación de la garantía hipotecaria

En la medida en que la inscripción de la hipoteca en los Registros públicos ha sido realizada a petición de las partes, su desaparición antes de su vencimiento debe ser publicada por el Registro. En caso contrario, la inscripción subsistirá y será considerada vigente en las informaciones solicitadas.

Por este motivo y para evitar cualquier confusión en la documentación hipotecaria, el Congreso sugiere que la extinción de cada inscripción de hipoteca se efectúe, según los casos, por la vía de la caducidad cuando vence su plazo de validez, o por la vía de cancelación en todos los restantes casos.