

Las pólizas mercantiles y el Registro de la Propiedad

(Una nota para un estudio)

La transmisión de títulos hipotecarios se realiza normalmente ante Notario. Pero los títulos mercantiles pueden también ser transmitidos con intervención de Agente de Cambio y Bolsa o Corredor de Comercio, en cuyo caso la transmisión se documenta a través de la correspondiente póliza. Cuando se trata de títulos nominativos garantizados con hipoteca se presenta el problema de determinar si para que la transmisión se pueda hacer constar en el Registro será necesaria siempre escritura pública o podrá tener también acceso a éste, a los efectos de constatar el acreedor hipotecario, aunque la transmisión conste en póliza.

Este problema se plantea debido a que la legislación hipotecaria no regula la inscripción de hipotecas constituidas en garantía de obligaciones mercantiles de carácter nominativo, puesto que, respecto de las emitidas al portador, establece el artículo 154 de la Ley que quedará constituida la hipoteca en favor de los tenedores presentes y futuros de las obligaciones.

Pues bien, tratándose de obligaciones nominativas hay que observar si la póliza puede reunir los requisitos normales y circunstancias necesarias para hacer constar la transmisión en el Registro.

El artículo 36 del Reglamento de los Corredores de Comercio, aprobado por Decreto de 27 de mayo de 1959, es el único precepto que habla en nuestro Derecho positivo de los requisitos que deben reunir las pólizas. Por ello ha de tenerse en cuenta para resolver el problema que nos ocupa, aunque se refiere a ellos de modo indirecto, como obligación de los Corredores o Agentes, cuando dice que éstos deberán hacer constar en las pólizas lo siguiente: número de las mismas, nombre,

apellidos y domicilio de los contratantes y representación en su caso, objeto del contrato, cantidad acreditada, vencimiento, intereses y comisión, fecha de la póliza, firma de las partes del Corredor y los demás requisitos que las partes establezcan (art. 36).

Por todo ello no cabe duda de que en la póliza pueden hacerse constar los requisitos necesarios para que quede reflejada en la misma la existencia de un nuevo acreedor hipotecario. Como el artículo 1.528 del Código Civil establece que «la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio», resulta que la transmisión del crédito lleva implícita la de la hipoteca, con lo que se habrá producido una inexactitud del Registro a través de la modificación de la realidad jurídica extrarregistral. La concordancia entre Registro y realidad debe realizarse, en este caso, a través de la alteración de aquél; este es el problema: determinar si esta alteración o rectificación registral puede verificarse mediante la inscripción de la póliza.

Con arreglo a los preceptos generales de la Ley Hipotecaria, en materia de títulos inscribibles, esto parece posible. El artículo 3 de dicho cuerpo legal establece, para que puedan ser inscritos los títulos en el Registro, que deberán estar consignados en escritura pública ejecutoria o documento auténtico. El artículo 34 del Reglamento considera documentos auténticos los que sirviendo de título al dominio o derecho real o al asiento practicable están expedidos por el Gobierno o por autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.

Todas estas circunstancias concurren en la póliza, lo que nos lleva a afirmar la posibilidad de que pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

Pero frente a esta posibilidad se encuentra el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, según el cual, el crédito hipotecario puede enajenarse o cederse en todo o en parte siempre que se haga *escritura pública*, de la cual se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro.

El precepto es terminante y no da lugar a dudas, por lo que los agentes colegiados deberán abstenerse de intervenir en esta clase de operaciones. Resulta paradójico, sin embargo, que esto sea así dado que el artículo 93 del Código de Comercio dice que los Agentes Colegiados tendrán el carácter de Notario en cuanto se refiera a la contratación de efectos públicos, valores industriales y mercantiles..., por lo que creemos que se impone o bien una prohibición formal a dichos Agentes de autorizar la transmisión de obligaciones hipotecarias, o bien una modificación del artículo 149 de la Ley Hipotecaria, sustituyendo la palabra *escritura pública* por la de *documento público*.

Entendemos que no hay ninguna razón para establecer tal prohibición de actuar en este caso a los Agentes Colegiados, por lo que nos inclinamos por la segunda posición.

Con el sistema vigente puede ocurrir que se haya documentado por medio de póliza la transmisión de una obligación nominativa garantizada con hipoteca, con lo que, a tenor del artículo 1.528 del Código Civil, antes expuesto, el adquirente de la misma habrá devenido titular del crédito hipotecario en la realidad jurídica. Como tratándose de títulos nominativos, repetimos, no existe un pretexto similar al artículo 154 de la Ley Hipotecaria, según el cual, cuando se trate de títulos al portador quedará constituida la hipoteca a favor de los tonedores presentes y futuros de las obligaciones, deberá hacerse constar en el Registro la transmisión del crédito hipotecario. Entonces nos encontraremos con que el Registrador denegará la inscripción por no constar la transmisión en escritura pública, con los consiguientes gastos, dilaciones y dificultades, a veces grandes, en caso de incapacitación y muerte de cualquiera de los que intervinieron en el primitivo contrato.

CELESTINO A. CANO TELLO
Profesor A. de Derecho Civil