

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

Cristina Martínez Ruíz. Registradora de la Propiedad

PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON INTERÉS VARIABLE

Se presenta en el Registro una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo con interés variable.

En la cláusula de constitución de la hipoteca se señala que la responsabilidad hipotecaria por intereses asciende a un total de un 10% del capital garantizado, sin indicar cuál es el tipo máximo de dicho interés ni el número de años garantizados.

El Registrador se plantea si esta escritura puede inscribirse, y los contertulios llegaron a la conclusión de que no se puede inscribir por ser contraria a lo que resulta de los artículos 12 y 114 LH y 220 RH, así como a la doctrina fijada por la DG en diversas resoluciones (19-1-1996, 20-9-1996, 9-10-1997, 31-7-1998, 24-8-1998, 8-2-2001, 9-2-01...).

Tal y como resulta de los artículos citados, si en la escritura se fija una cantidad global para responder de los intereses, el Registrador debe calificar que dicho importe no excede del correspondiente a cinco anualidades, y este requisito no se puede cumplir si no se determina un tipo máximo.

Tal y como señala la DG en diversas resoluciones, cuando la hipoteca garantiza intereses variables funciona como una hipoteca de máximo, lo que exige la fijación de un tipo máximo que opere tanto entre las partes como frente a terceros.

Tal y como señala el artículo 114, la delimitación de la responsabilidad hipotecaria por intereses frente a terceros tiene un límite de cinco años, y según la DG la determinación de este límite puede hacerse de dos formas:

- bien fijándose un tipo máximo de interés y un número concreto de años dentro del límite máximo de 5 anualidades,
- o bien fijándose un tipo máximo de interés y una cantidad máxima de responsabilidad por intereses, sin que sea necesario especificar el número concreto de años a que se refiere, debiendo en este caso comprobarse que esa cifra no exceda del resultado de aplicar el tipo máximo de interés establecido a un periodo de cinco anualidades.

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA SOBRE UNA CASA DE MADERA.

En el presente caso se plantea si deben o no exigirse los requisitos de la declaración de obra nueva a una casa de madera colocada en una finca con base de cemento y desagües.



En primer lugar, los contertulios entendieron que esta casa individual es inscribible, y, en segundo lugar, dado que la misma cuenta con cimientos, entendieron que debe exigírsele los requisitos de la declaración de obra nueva, es decir, el certificado del arquitecto y la licencia municipal.

Respecto de la licencia municipal, algunos contertulios comentaron que según los municipios dicha licencia puede ser de una clase u otra, es decir, parece que en algunos municipios sí que se les da licencia de obras, mientras que en otros se señala que no procede dicha licencia, sino la de ocupación u otra semejante.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA _____

Se presenta en el Registro el testimonio recaído en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido por los trámites señalados en los artículos 681 y ss de LEC.

En dicho testimonio se hace constar que se intentó notificar y requerir de pago al deudor hipotecario en el domicilio señalado en el Registro, no habiendo podido realizarse efectivamente ni la notificación ni el requerimiento por fallecimiento de dicho deudor hipotecario.

Asimismo se indica que no se ha podido averiguar el domicilio de los padres del deudor y que la vivienda hipotecada se encontraba desocupada.

La Registradora se plantea si se puede inscribir este testimonio a la vista de la exigencia ineludible que impone el artículo 132.1 LH, donde se señala que el Registrador debe calificar necesariamente, entre otros extremos, que ha sido demandado y requerido de pago el deudor hipotecario.

Los contertulios entendieron que este testimonio no puede inscribirse dado que el requerimiento de pago es un requisito ineludible para la inscripción, tal y como señala el artículo 132.1 LH antes citado, de modo que, en este caso, el requerimiento habría de haberse dirigido al deudor hipotecario y sus herederos, realizándose en última instancia por edictos ante la imposibilidad de hacerlo en el domicilio que figura registralmente, tal y como resulta de los artículos 686, 156 y 164 LEC.

EMBARGO DE BIENES GANANCIALES _____

Se presenta en el Registro un mandamiento de embargo de un bien inscrito a nombre del marido con carácter ganancial, habiendo sido demandado sólo el marido y sin que se haga constar que la esposa ha sido notificada de dicho embargo.

La Registradora pone la correspondiente nota de calificación exigiendo dicha notificación al amparo de lo señalado en el artículo 144.1 RH.

En vista de dicha nota de calificación, se presenta una nueva resolución judicial en la que se indica que no habiendo sido notificada la esposa en su día, se procede entonces a la notificación.



Sin embargo, los contertulios entendieron que esta notificación posterior no es suficiente, de modo que el embargo no se trabó correctamente, ya que tal y como resulta del artículo 144.1 RH y del artículo 541 LEC, lo que se debe notificar a la esposa es la demanda y el auto en el que se despache la ejecución a fin de que, dentro del plazo que legalmente proceda, pueda oponerse a la ejecución e interponer los recursos que estime convenientes para defender los intereses de la sociedad de gananciales.

