

Según declaró el notario Rafael Bonardell en el seminario "Mercado hipotecario: nuevos retos, nuevas soluciones" en la UIMP

## **"La hipoteca global es un producto muy adecuado para la financiación de las pymes"**

Santander, 30 de julio de 2008.- "La conocida como hipoteca global es un producto muy adecuado para la financiación de las pymes y recomendable para el momento actual", según declaró el notario Rafael Bonardell en la tercera jornada del seminario "*Mercado hipotecario: nuevos retos, nuevas soluciones*" que -organizado por el Consejo General del Notariado- tiene lugar del 28 de julio al 1 de agosto en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo de Santander.

Según Bonardell, esta nueva modalidad de préstamo -impulsada y desarrollada por la reciente Ley 41/2007 del Mercado Hipotecario- "significa una flexibilización de los rancios modelos hipotecarios. Es una hipoteca con garantías de varias obligaciones tanto presentes como futuras. Es decir, el banco constituye una hipoteca con independencia de las deudas sobre uno o varios inmuebles y en garantía de distintos tipos de operaciones financieras (créditos, préstamos financieros...)".

### **Reducir las calificaciones negativas**

Por su parte, el notario José Carlos Sánchez, expuso los beneficios que la Ley 41/2007 aportará al evitar las hasta ahora frecuentes calificaciones negativas de los registradores de la propiedad en la inscripción de hipotecas. "El incremento de la financiación mediante garantía hipotecaria se inició en los años ochenta y se acrecentó en tiempos más recientes, llevando consigo que se idearan fórmulas financieras y jurídicas cada vez más complejas con la pretensión de que alcanzaran su reflejo en el Registro de la Propiedad. Para ello, se defendió la configuración unitaria del crédito hipotecario de suerte que surgiera una situación jurídica unitaria de naturaleza real y permitiera la inscripción de todas las cláusulas del préstamo en el Registro. Tal circunstancia dio lugar a la falta de uniformidad de la calificación registral con la consiguiente inseguridad jurídica y obstaculización de la creación de nuevas figuras de financiación hipotecaria".

"A remediar dicha anomalía se dirige la Ley 41/2007 -prosiguió Sánchez- que tiene por objeto precisar el contenido que haya de tener la inscripción del derecho real de hipoteca, evitando calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho, especialmente respecto de las entidades financieras que actúan en el mercado hipotecario mediante la contratación en masa. La reciente reforma legislativa no limita la

función calificadora del Registrador sino que, corrigiendo los excesos a que había dado lugar la consideración de los principios registrales de accesoriedad y determinación como auténticos dogmas, circunscribe la actuación del Registrador al contenido de su verdadera función: calificación de los actos de contenido real inmobiliario".

Este seminario, dirigido por los notarios Ricardo Cabanas Trejo y Rafael Bonardell Lenzano, se enmarca dentro del programa de cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo en Santander. Representantes institucionales y de entidades financieras, catedráticos, notarios, abogados y magistrados abordarán en este foro las reformas introducidas en el sistema hipotecario español por la reciente Ley 4/2007, de 7 de diciembre.