

CAMBIO DE TITULARES DE LOS PRESTAMOS DEL BANCO HIPOTECARIO

Por L. B. T.

332.72(46)

Adquirida una finca gravada con hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España en garantía de un préstamo amortizable mediante pagos periódicos, resulta perfectamente lógico que el Banco interese y el adquirente pretenda que los recibos que han de satisfacerse en lo sucesivo se extiendan a nombre del nuevo titular.

Para realizar tal modificación debería bastar la presentación de la copia autorizada de la escritura pública de compraventa con las diligencias de inscripción en el Registro de la Propiedad, pudiendo el personal del Banco acreditar en el expediente la transmisión verificada, con todos los pormenores que resulten necesarios para extender los recibos futuros, y procediendo acto seguido a la devolución de aquel documento.

En la práctica, sin embargo, no ocurre así. En virtud de disposiciones reglamentarias, que deberían haber sido revisadas, se exige al particular la presentación y entrega definitiva de una certificación del Registro de la Propiedad, expresiva de la titularidad del dominio, o de un testimonio notarial de la escritura de transmisión. documentos que quedan archivados en el Banco.

A nuestro juicio, tal exigencia resulta excesiva desde el punto de vista del particular e innecesaria para el Banco, ya que supone un gasto superfluo y una serie de molestias para aquél y recarga los archivos de la entidad sin añadir a los expedientes ninguna garantía especial. El sistema no deja de ser curioso si se tiene en cuenta que la entrega definitiva de una copia no es necesaria ni siquiera para llevar a cabo la extensión de los asientos del Registro de la Propiedad, que están llamados, no obstante, a producir consecuencias jurídicas de primer orden.

Partiendo de la base de que el Banco Hipotecario dispone de personal sobradamente capacitado para examinar y calificar un documento en el que se contiene un acto traslativo de dominio y admitiendo, por otra parte, que la primera copia de una escritura no es menos fidedigna que las posteriores, se ha de reconocer que la presentación de este documento con la nota de inscripción en el Registro debe ser suficiente al efecto de acreditar la transmisión y llevar a efecto el cambio de titulares en los recibos. Todo lo más cabría pedir la presentación de dicha escritura acompañada de copia simple, para su cotejo por el personal del Banco (cfr. art. 64-1 de la LPA). Sin entrar en el problema de la determinación del ámbito de aplicación de la Ley de Procedimiento Administrativo, no cabe duda de que, aunque se estime que sus disposiciones no son aplicables a las entidades de la Banca Oficial, ha de reconocerse que tampoco son forzosamente incompatibles.

Dado el incremento que ha llegado a alcanzar la denominada propiedad horizontal, y si se tiene en cuenta que un número muy elevado de propietarios de pisos en edificios de nueva construcción—e incluso en barriadas enteras—puede encontrarse en la necesidad de realizar el expresado cambio, resulta evidente que la modificación del sistema descrito puede acarrear beneficios considerables sin merma de garantía para la entidad acreedora.