

Un ciudadano cuando va a firmar ante fedatario público la escritura de compraventa de un inmueble, sin financiación externa, no es informado por dicho notario de los 'pros y contras' de inscribir a su nombre el inmueble del que acaba de adquirir su titularidad. Todo lo contrario, le empuja a realizar dicha operación registral con fórmulas magistrales de redacción como, por ejemplo, "*Los otorgantes, tras informarles de su alcance y efectos, me autorizan y solicitan de mí, el Notario, que realice, por el procedimiento establecido en el art. 249.2 del Reglamento Notarial, la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad.*". Dice el fedatario "*..., tras informarles de su alcance y efectos, ...*", afirmación absolutamente inexacta dado que como tal no se produce, debiendo ser en realidad -y por el contrario- un compromiso a qué, después de explicado debidamente a las partes del contrato, el dictado debiera decir "*..., tras informarles de la voluntariedad en la inscripción por su carácter declarativo y no constitutivo, y de los pros y contras de todo ello, ...*", pero eso no se hace ya que lo que interesa es que esa 'manada de borregos' que es la ciudadanía, o así es como nos ven desde determinados estamentos del poder, esté lo más controlada posible.

Si no fuera así, como podría ser que las entidades financieras -por poner un solo ejemplo- que conceden préstamos o créditos personales, sin garantía hipotecaria, consigan -en caso de impago- plantear demanda solicitando embargos, y si fuera preciso subastas, de inmuebles de la parte prestataria, si ésta no los tuviera registrados. Se hace todo lo que haga falta para que esas mercantiles puedan vivir tranquilas, ¡faltaría más!

Y eso es solo un ejemplo, se pueden poner unos cuantos más que justifican, para el poder, que el ciudadano esté férreamente controlado y amarrado, mientras que ellos campan a sus anchas.

Claro qué, si cambiamos de acera, la cosa es muy diferente. Sigamos con el sujeto del ejemplo anterior: las entidades financieras.

Un banco o caja tituliza un préstamo o crédito, con garantía hipotecaria. Tal situación debiera implicar, por mucha palabrería hueca que nos inunde de estamentos del poder de 'toda condición y pelaje', que la garantía hipotecaria de dicho préstamo o crédito se inscribiese a nombre del Fondo de titulización, ya sea hipotecario o de activos, pero sin embargo no es así.

Al ser la inscripción voluntaria y de carácter declarativo, las entidades financieras se reservan a su nombre las garantías hipotecarias para, llegado el momento, poder instar la correspondiente demanda de ejecución hipotecaria sin ningún tipo de legitimidad activa, y con la connivencia del Poder judicial, que con Fallos pueriles -con resultado devastador para el ejecutado- consideran qué como la ejecutante sigue siendo la titular registral ¡verdes las han segado!

Es muy lamentable tal actitud servilista, los miembros de la judicatura son plenamente conscientes de ese carácter de inscripción declarativa de la titularidad registral por lo que debieran ser más diligentes a la hora de comprobar si realmente la entidad financiera ejecutante, una vez titulizado la escritura demandada, tiene la titularidad real, o simplemente formal, de la garantía hipotecaria. Pero el problema que podría conllevar dicha indagación constituiría, muy probablemente, un resultado indeseable para la ejecutante, y *'hasta ahí podríamos llegar, Sancho'*

Claro qué, ese vasallaje y sumisión, se da en otros momentos de la ejecución hipotecaria. Pensemos, por ejemplo, en cuando la ejecutante se adjudica el bien inmueble en subasta y tarda lo que considera oportuno en registrar la titularidad de la garantía hipotecaria adquirida, tardanza que puede durar varios años -según el devenir del procedimiento de ejecución- y solamente deciden inscribirlo a su nombre poco antes de solicitar la posesión y lanzamiento del inmueble, llegando a darse el caso de producirse el lanzamiento de una unidad familiar aún estando a su nombre el inmueble, en el Registro de la Propiedad ... ¿y los jueces?, ¡como siempre! mirando para otro lado ... o, en todo caso, contestan a las alegaciones planteadas por la representación legal de la parte ejecutada que tal circunstancia no tiene la más mínima importancia ... ¡anda, que si fuera al revés! ...

Pero lo más sangrante de ésta situación es que existe una parte ejecutada, en muchísimos casos con una coyuntura económica muy lamentable -hay que considerar que han caído en una ejecución por no poder hacer frente a los pagos mensuales de la financiación externa que le fuera concedida- ya que fueron arrollados por la crisis financiera, que aún perdiendo la titularidad real del inmueble deben seguir abonando los gastos mensuales de comunidad e Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) municipal. Y de no hacerlo así, le pueden venir embargos y nuevos procedimientos judiciales por impago.

Cuando el afectado acude al administrador de fincas o Junta de Distrito del Ayuntamiento correspondiente, siempre encontrará la misma respuesta, "lo sentimos, pero resulta que el inmueble sigue estando a su nombre en el Registro de la Propiedad" como si eso fuera responsabilidad de esa persona, o unidad familiar. La titularidad formal le condena a esos pagos o a lidiar judicialmente contra esos intentos de cobro, como si ya no tuviera bastante con la ejecución hipotecaria vislumbrando en el horizonte lo que se le viene encima ... **'encontrarse en la puñetera calle'**, por el trilerismo utilizado en su contra por todo tipo de carroñeros y fulleros, y colaboradores de todo pelaje, que deambulan por esta sociedad como si fuera exclusivamente suya.

Y a todo esto, ¿qué hacen los correspondientes magistrados/jueces al respecto? ... ¡no, no me lo digan!, a ver si lo adivino ... ¿mirar hacia otro lado? ... ¿he acertado? ... ¡si?, no era tan difícil.

El hecho es que ¡como siempre! una misma situación perjudica a la parte más débil del conflicto, el consumidor y, sin embargo, beneficia a la parte fuerte del mismo, las entidades financieras, y satélites, y tiene nombre: TITULARIDAD FORMAL.

En definitiva, expliquemos a toda la ciudadanía que la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad, si no hay financiación externa, es voluntaria y, por lo tanto, declarativa, además de sus pros y sus contras. Y vigilemos la forma de actuar poco ética, con mala fe y temeridad de las entidades financieras perjudicando gravosamente a la parte débil de los procedimientos de ejecución, en beneficio propio.