

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16835** *Resolución de 17 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de créditos hipotecarios.*

En el recurso interpuesto por don José Luis López de Garayo y Gallardo, notario de Madrid, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de créditos hipotecarios.

#### Hechos

##### I

En escritura otorgada el día 15 de febrero de 2019 ante don José Luis López de Garayo y Gallardo, notario de Madrid, con el número 592 de protocolo, «Banco Mare Nostrum, S.A.» (antes, «Caja de Ahorros de Granada» y hoy, «Bankia, S.A.»), cedió a «LC Asset 1, S.A.R.L.» los créditos hipotecarios de que era titular sobre seis fincas registrales inscritas en Registro de la Propiedad de Granada número 6.

En el historial registral de cinco de dichas fincas sitas en Monachil constaba expedida certificación de dominio y cargas, con fecha 30 de julio de 2009, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantizaba el crédito que era objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada, bajo el número 1078/2009, y en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el día 17 de julio de 2009.

En el historial registral de la sexta finca sita en Gójar constaba expedida certificación de dominio y cargas, con fecha 17 de marzo de 2010, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantizaba el crédito objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada, bajo el número 189/2010, en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el día 8 de marzo de 2009.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente calificación:

«Registro de la Propiedad N.º 6 - Granada.

N.º Entrada: 1063 N.º Protocolo: 592/2019.

Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.).

Autoridad judicial: José Luis López de Garayo y Gallardo.

Naturaleza: Escritura pública.

N.º autos: 592/2019.

Fecha de autorización: 15/02/2019.

Fecha de presentación: 15/02/2019.

Asiento: 917; Diario: 130.

Entrada: 1063/2019.

Hechos:

I

Presentada telemáticamente el día quince de febrero de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 917 del Diario 130, para su calificación e inscripción, la escritura otorgada el quince de febrero de dos mil diecinueve, ante el Notario de Madrid, José Luis López de Garayo y Gallardo, con el número 592/2019 de protocolo, y aportada copia autorizada en soporte papel el día veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, en la que Caja General de Ahorros de Granada hoy Bankia, S.A. cede a LC Asset 1, S.A.R.L. los créditos hipotecarios de que es titular sobre las fincas pertenecientes a esta demarcación registral, registrales 3909 de Gójar, y 11966, 11977, 11971, 11983 y 11992 de Monachil.

El Registrador que suscribe previo examen y calificación del precedente documento, y solo en cuanto a las fincas pertenecientes a esta demarcación registral, de conformidad con los Artículos 16 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, suspende la inscripción de la cesión de crédito hipotecario, y en su lugar, según lo solicitado en la cláusula sexta, se toma anotación de suspensión por plazo de sesenta días a favor de "LC Asset 1. S.A.R.L." sobre las siguientes fincas: al tomo 1.777, libro 80, folio 86, finca número 6/3909 de Gójar, anotación H, CRU N.º 18022000294714; al tomo 2.326, libro 250, folio 125, finca número 9/11966 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000793989; al tomo 2.396, libro 273, folio 219, finca número 9/11971 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000794030; al tomo 1.749, libro 148, folio 32, finca número 9/11977 de Monachil, anotación B, CRU N.º 18022000794092; al tomo 1.749, libro 148, folio 44, finca número 9/11983 de Monachil, anotación E, CRU N.º 18022000794153; al tomo 1.749, libro 148, folio 62, finca número 9/11992 de Monachil, anotación A, CRU N.º 18022000794238.

Las citadas fincas quedan gravadas, tras la anotación realizada, con las siguientes cargas:

Finca 3909 de Gójar: a) - Anotación: embargo judicial Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 4 de Diciembre de 2002 al folio 217, del Tomo 1388 Libro 57 de Granada N.º6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 4 de Octubre de 2002, seguido en Granada, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Granada, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con un embargo a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., con CIF número (...), por un total de 47.452,44 euros de principal, una cantidad de 14.235 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 4 de Octubre de 2002.

Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca, conforme al artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de mandamiento expedido el treinta de Septiembre de dos mil cinco por el Juzgado de Primera Instancia Número Nueve de Granada, Autos 676/2002. Granada, 18 de Noviembre de 2005.

Prorrogada por las anotaciones letras B, E, F y G.

Finca 11.966 de Monachil: a) - Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 21 de Septiembre de 2009 al folio 10, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º 6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 14 de Septiembre de 2009, seguido en Granada, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 15 de Granada, medidas cautelares previas 898/2009, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.I., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un embargo a favor de comunidad de propietarios Edificio (...), con CIF número H (...), por un total de 5.843,94 euros de principal. Todo ello según providencia de fecha 28 de Abril de 2009.

Prorrogada por la anotación letra C.

b) - Anotación: embargo judicial. Anotación: letra B. Según la anotación letra B de fecha 18 de Febrero de 2010 al folio 10, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 5 de Febrero de 2010, seguido en Granada, por

el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Granada, juicio ejecutivo 12/2010, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un embargo a favor de comunidad de propietarios edificio (...), con CIF número (...), cuyo objeto de la demanda es el siguiente: reclamación de cantidad, por un total de 47.990,32 euros de principal, una cantidad de 10.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 5 de Febrero de 2010.

Finca 11971 de Monachil: a)- Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 1 de Junio de 2009 al folio 20, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º 6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 26 de Marzo de 2009, seguido en Sevilla, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Sevilla, juicio ejecutivo 655/2008, la totalidad de esta finca se encuentra gravada con un embargo a favor de Bansalease S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, con CIF número (...), por un total de 515.290,82 euros de principal, una cantidad de 154.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 29 de Octubre de 2008. Expedida con fecha 14 de mayo de 2014 certificación de cargas de esta finca conforme al art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a efectos del procedimiento de ejecución del embargo a que se refiere la anotación letra A, prorrogada por la B, en virtud de mandamiento expedido el 27 de marzo de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla, Procedimiento número 655/2008.

Finca 11977 de Monachil: a)- Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 18 de Febrero de 2010 al folio 32, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º 6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 5 de Febrero de 2010, seguido en Granada, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 9 de Granada, juicio ejecutivo 12/2010, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un embargo a favor de comunidad de propietarios edificio (...), con CIF número (...). cuyo objeto de la demanda es el siguiente: reclamación de cantidad, por un total de 47.990,32 euros de principal, una cantidad de 10.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 5 de Febrero de 2010.

Finca 11.963 de Monachil: a)- Anotación: embargo judicial. Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 1 de Junio de 2009 al folio 44, del Tomo 1749 Libro 148 de Granada N.º 6, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 26 de Marzo de 2009, seguido en Sevilla, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Sevilla, juicio ejecutivo 655/2008, la totalidad de esta finca, propiedad de Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., Rabanella, S.L., se encuentra gravada con un Embargo a favor de Bansalease S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, con CIF número (...), cuyo objeto de la demanda es el siguiente: reclamación de cantidad, por un total de 515.290,82 euros de principal, una cantidad de 154.000 euros por intereses. Todo ello según providencia de fecha 29 de Octubre de 2008. Expedida con fecha 14 de mayo de 2015 certificación de cargas de esta finca conforme al art. 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a efectos del procedimiento de ejecución del embargo a que se refiere la anotación letra A, prorrogada por la C, en virtud de mandamiento expedido el 27 de marzo de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla, Procedimiento número 655/2008. Prorrogada por la anotación letra D de fecha 30/1/2017.

Se han cancelado por caducidad diecisiete afecciones fiscales.

Y emite con esta fecha calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho,

#### Fundamentos de Derecho:

– Fincas registrales 11966, 11977. 11971. 11983 y 11992 de Monachil: expedida certificación de dominio y cargas, con fecha treinta da julio de dos mil nueve, conforme al art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca de la inscripción 2.ª, cuyo crédito es objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Granada, bajo el número 1078/2009, y en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el 17 de julio de 2009.

– Finca registral 3909 de Gójar: expedida certificación de dominio y cargas, con fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, conforme al art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos del procedimiento de ejecución de la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>, cuyo crédito es objeto de cesión, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada, bajo el número 189/2010, y en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el 8 de Marzo de 2010.

El procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Por ello, una vez que consta en el Registro que la hipoteca está ejecutándose, a través de la correspondiente nota marginal de expedición de certificación, es necesario que en relación con este particular asiento de la nota marginal se cumpla el principio general de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), lo que impide que acceda al Registro cualquier título que resulte contradictorio con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución, con todas sus secuelas civiles, procesales y registrales, que publica dicha nota, en tanto ésta está en vigor. El carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca y el juego de los principios de inoponibilidad y fe pública a favor de los adquirentes en el remate (artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), aplicables como en cualquier otro derecho real inscrito, determina la necesidad de ajustarse claramente a los pronunciamientos registrales en el desenvolvimiento de la ejecución hipotecaria. Un reflejo concreto de este principio de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral en este ámbito preciso, lo constituye la previsión del legislador de evitar discordancias imponiendo la absoluta subordinación de la vigencia registral de la obligación asegurada a las vicisitudes procedimentales. Por eso se establece (artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que constando en el Registro la expedición de la nota marginal en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en tanto no se ordene por mandamiento judicial, no se puede proceder a la cancelación la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución. Esta norma concuerda, a su vez, con el último inciso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según el cual “no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto”. Es decir, o se cancela la hipoteca por mandamiento judicial, o previamente se ha de cancelar la nota -también por mandamiento del juzgado competente- para inscribir la cancelación por causas ajenas a la propia sustanciación del proceso de ejecución. La previsión expresa de estos preceptos constituye, como se ha dicho, una manifestación concreta del principio de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral. y por ello no admite lecturas “a sensu contrario” de las que se pretenda derivar la innecesariedad de guardar aquella concordancia respecto de otras vicisitudes del crédito hipotecario que pudieran amparar una discordancia patente entre su situación registral y su situación procesal. De hecho, este mismo principio es el que ha mantenido la DGRN en R de 15 de julio de 2013 en el que se rechaza la inscripción de una escritura de novación de hipoteca en relación con un préstamo hipotecario en ejecución y en el que ya constaba la nota de expedición de certificación de cargas. Y este mismo principio, en unión de otros argumentos, es el que ha llevado a la DGRN a determinar que en el ámbito de un procedimiento de ejecución extrajudicial, no es posible expedir certificación de cargas, ni por tanto extender nota al margen de la hipoteca, si ésta no figura inscrita a favor del ejecutante (a pesar de ser éste la entidad resultante de la fusión del titular registral de la hipoteca con otras entidades, como consecuencia de un proceso de reestructuración bancaria), entre otras en R19/03/2013. Este argumento ha llevado también a mantener entre otras en R de 8/07/2013, que si bien es posible en un ejecutivo sobre bienes hipotecados, expedir la certificación de cargas aunque quien haya iniciado el procedimiento no sea la entidad

acreedora que figura en el Registro como titular de la hipoteca, sino la entidad que la ha sucedido a título universal, el registrador habrá de advertir, en la propia certificación, de esta circunstancia, con la finalidad de que el ejecutante conozca la necesidad de inscribir la hipoteca a su nombre, previa o simultáneamente a la inscripción del decreto de adjudicación que, llegado el caso, se dicte

Y no hay duda de que esta doctrina debe aplicarse también en el presente caso. Si se Inscribiera la escritura de cesión del crédito hipotecario, se produciría una discordancia entre la situación registral de la hipoteca y la situación procesal. Debe por tanto ó procederse a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación o acreditarse la sucesión procesal, de conformidad entre otros con los arts. 17 y 540 LEC Vil [sic].

Según la Cláusula cuarta.—Subrogación de la escritura calificada, “En virtud de esta cesión, el Cesionario ha quedado subrogado en todos los derechos, obligaciones y acciones del correspondiente Cedente en relación con los Créditos con Garantía Hipotecaria y, en particular, sin limitación, en lo que se refiere a la garantía hipotecaria y en la posición procesal de cuantos procedimientos pudieran existir en relación con cualesquiera Créditos con Garantía Hipotecaria. Por ello, el Cesionario, como adquirente, podrá solicitar ante el Juzgado correspondiente, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el Cedente. mediante sucesión procesal.”

Por tanto, el Cesionario, como adquirente, podrá solicitar ante el Juzgado correspondiente, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el Cedente, mediante sucesión procesal.

Acuerdo.

En base las anteriores consideraciones y fundamentos de derecho he acordado suspender la inscripción del precedente documento en razón de los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día tres de Abril del año dos mil diecinueve».

Presentada nuevamente la citada escritura, en unión de instancia, en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.).

Notario/Autoridad judicial/funcionario: José Luis López de Garayo y Gallardo.

Naturaleza: Escritura pública.

N.º protocolo/juicio/procedimiento: 592/2019.

Fecha de autorización: 15/02/2019.

Fecha de presentación: 15/02/2019.

Asiento: 917; Diario: 130.

Hechos:

Presentada telemáticamente el día quince de febrero de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 917 del Diario 130, para su calificación e inscripción, la escritura otorgada el quince de febrero de dos mil diecinueve, ante el Notario de Madrid, José Luis López de Garayo y Gallardo, con el número 592/2019 de protocolo, fue emitida calificación negativa con fecha tres de abril de dos mil diecinueve y y [sic] en su lugar, según lo solicitado en la cláusula sexta, se tomó anotación de suspensión por plazo de



sesenta días a favor de “LC Asset 1. S.A.R.L.” sobre las siguientes fincas: al tomo 1.777, libro 80, folio 86, finca número 6/3909 de Gójar, anotación H, CRU N.º 18022000294714; al tomo 2.326, libro 250, folio 125, finca número 9/11966 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000793989, al tomo 2.396, libro 273, folio 219, finca número 9/11971 de Monachil, anotación D, CRU N.º 18022000794030, al tomo 1.749, libro 148, folio 32, finca número 9/11977 de Monachil, anotación B, CRU N.º 18022000794092; al tomo 1.749, libro 148, folio 44, finca número 9/11983 de Monachil, anotación E, CRU N.º 18022000794153; al tomo 1.749, libro 148, folio 52, finca número 9/11992 de Monachil, anotación A, CRU N.º 18022000794238, notificándose al Notario autorizante y recepcionada confirmación de fax de la Notaria el 3/4/2019 y realizada la notificación personal al presentante el día 9/04/2019; quedando en consecuencia prorrogada la vigencia del asiento adjunto hasta el día ocho de julio de dos mil dieinueve.—Presentado en esta oficina con fecha veintiuno de mayo de dos mil dieinueve el documento calificado en unión de Instancia dirigida al Juzgado de lo Mercantil número 6 de Granada, en el que se solicita a dicho Juzgado acuerde la sucesión procesal a favor de LC Asset 1, SARL.”.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, califica el documento en unión de la Instancia dirigida al Juzgado de lo Mercantil número seis de Granada en el sentido que la solicitud realizada al Juzgado de lo Mercantil para que acuerde la sucesión procesal de la interesada, no acredita al sucesión procesal, de conformidad con los artículos 17 y 540 de la LEC.

Acuerda:

Mantener la calificación negativa que se emitió con fecha tres de abril de dos mil dieinueve, y por tanto la suspensión de la inscripción del documento presentado, en razón a los fundamentos de derecho en ella expresados, sin que proceda nueva prórroga de vigencia del asiento de presentación, quedando vigente el mismo hasta el día ocho de julio de dos mil dieinueve, ya que según el párrafo segundo del artículo 323 de la Ley Hipotecaria “la duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta”, lo cual tuvo lugar el día nueve de abril de dos mil dieinueve.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día veintisiete de Mayo del año dos mil dieinueve.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de Alhama de Granada, doña Irene María González Peinado, quien confirmó, el día 26 de junio de 2019, la calificación sustituida.

### IV

Contra la anterior nota de calificación, don José Luis López de Garayo y Gallardo, notario de Madrid, interpuso recurso en los siguientes términos:

«Hechos

I.—(...)

VII. - Entendiendo que la calificación sustitutoria es contraria a Derecho, dicho sea en términos de defensa, interpongo recurso gubernativo frente a la misma ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, con base en los siguientes

## Fundamentos de Derecho:

Primero- Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

Segundo- Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado b), de la Ley Hipotecaria.

Tercero- Plazo. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto- Fundamento [sic] jurídicos.

### I.-De la calificación negativa

La calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea en estrictos términos de defensa, a la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y el Notariado, pudiendo verse por todas las siguientes:

Resolución de 29 de octubre de 2.018, expresando que:

“Este centro directivo (...) ha analizado la repercusión de la cesión del crédito hipotecario en el ámbito del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. En este caso, existe una consolidada doctrina que exige, para inscribir el decreto de adjudicación, que la hipoteca (parezca inscrita a nombre de la misma entidad que parece como ejecutante en el procedimiento (...)) Distinto es el criterio que se ha sostenido con relación a trámites procesales que no implican de por sí una alteración de la titularidad de la finca ni de la propia garantía. Así, esta Dirección General ha entendido que, por ejemplo, en la Resolución de 5 de mayo de 2.014, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución (...).

Resolución de 2 de octubre de 2013, que expresa:

“En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etc.) De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la vicisitud procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. Artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil versus artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.”

De estas resoluciones se desprende que no es necesario exigir la concordancia entre la titularidad registral de la hipoteca que se ejecuta en el correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria y la identidad de quien aparece como actor en dicho procedimiento. La exigencia de la concordancia es imprescindible cuando se pretenda inscribir el decreto de adjudicación, no siendo necesaria al tiempo de inscribir la cesión de crédito con garantía hipotecaria con la que se pretende completar el tracto sucesivo.

II.—De la inscripción de la cesión de crédito con garantía hipotecaria

A la inscripción de la cesión se refiere el artículo 149, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que “El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad”.

Es doctrina y jurisprudencia mayoritaria la que sostiene que la inscripción de la cesión tiene efectos meramente declarativos, de modo que la cesión se produce con el efecto traslativo propio sin necesidad de inscripción, cuya finalidad es robustecer el título inscrito frente a terceros a efectos de la fe pública registral. existiendo la cesión y produciendo sus efectos frente al deudor sin necesidad de acceder al Registro de la Propiedad.

Por tanto, a efectos de la fe pública registral y a efectos de completar el tracto sucesivo, ha de procederse a la inscripción de la cesión del derecho de hipoteca, para lo que basta la presentación de la escritura pública en virtud de la cual se realiza la cesión, debiendo el Registrador limitarse, de conformidad con el artículo 18 párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, a “calificar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro”.

III. De la expedición del certificado de dominio y cargas y de la posterior inscripción de la cesión del crédito con garantía hipotecaria

Extendida la nota expresiva de haberse expedido certificación para procedimiento de ejecución hipotecaria, y presentada con posterioridad la escritura de cesión del crédito hipotecario, dicha cesión es inscribible sin la previa aprobación judicial o, dicho de otro modo, sin que se haya producido la vicisitud procesal de tener por subrogado a LC Asset 1, S.A.R.L., en los procedimientos de ejecución hipotecaria, ya que los artículos 17 y 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regulan la sucesión del ejecutante únicamente a efectos procesales, debiendo el Registrador calificar únicamente el tracto sucesivo, de conformidad con las resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado antes citadas.

Además, cabe indicar que la nota marginal no cierra el Registro, de modo que, tras ella, podrán practicarse inscripciones y anotaciones relativas al bien hipotecado.

IV.—Del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se alega en la calificación negativa sustituida y a la que se remite la calificación negativa sustituta

Se fundamenta la calificación negativa en que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, último inciso, establece que “no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal mediante mandamiento judicial al efecto”.

Este artículo no es de aplicación a la inscripción pretendida, puesto que no se ha otorgado carta de pago alguna ni se pretende cancelar la hipoteca. Incluso si se entendiera que por analogía puede aplicarse este artículo a otros supuestos, también habría de rechazarse su aplicación al presente caso pues dicho precepto tiene por finalidad evitar la cancelación registral de un derecho real que se está ejecutando judicialmente, mientras siga pendiente el procedimiento, haciendo necesaria la expedición de mandamiento judicial de cancelación. La finalidad es, por tanto, evitar una discordancia entre el contenido del derecho que se ejecuta judicialmente y el contenido del derecho que publica el Registro de la Propiedad. Es decir, sería aplicable por



analogía dicho precepto a aquellos supuestos en que se produjese una novación objetiva durante la pendencia del procedimiento judicial, pero no a aquellos casos en que se produzca un cambio de titularidad por cesión del derecho real de hipoteca, en los que el contenido del derecho no sufre alteración alguna.

Es más, son numerosas las Sentencias que entienden que lo que la Ley de Enjuiciamiento Civil exige es certificación que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca que se ejecuta, pero no la identidad del titular de la misma en cada momento. En este sentido, traemos a colación las siguientes resoluciones:

Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª) en su Auto núm. 175/2016. de 12 de mayo.

“(…) Sigue indicando dicha sentencia que “cierto es que parte de la doctrina más autorizada y de recientes autores consideran que la cesión debe inscribirse en todo caso para poder ejecutar la hipoteca (criterio que al parecer sigue el Juzgador a la vista de la documentación requerida) pero ello no resulta de una lectura de los presupuestos exigidos en el art. 685 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la que tan solo se exige certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, más no de la identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento, habida cuenta que dicho precepto únicamente exige la certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, más no de la “identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento”

Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 2.ª) en sus Autos núm. 119/2016. de 26 de abril y 258/2016, de 20 de septiembre (entre otros):

“Nada puede seguirse con la seguridad con la que se razona de los arts. 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que solo tangencial e instrumentalmente se refieren al ejecutante. Mucho más expresivos son otros preceptos que dan vitalidad a la posición contraria. Es así que en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil se admite la posibilidad de ‘sucesión’ en la persona del ejecutante en su art. 540, sin que se establezca ninguna limitación especial en dicho precepto en cuanto a los procesos hipotecarios. La exigencia de la necesidad de inscripción de la cesión del crédito hipotecario no resulta de una lectura de los presupuestos exigidos en el art 685 y concordantes de la Ley procesal, ya que tan solo se exige certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, mas no de la identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento.”

Por lo expuesto, tampoco sería de aplicación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 2013 con la que se fundamenta la calificación negativa ahora recurrida, pues hace alusión a un supuesto en el que se rechaza la inscripción de una escritura de novación de hipoteca en relación con un préstamo hipotecario en ejecución y en el que ya constaba la nota de expedición de certificación de cargas. Se trata de un supuesto totalmente distinto, en el que iniciado un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria, habiéndose vencido el préstamo hipotecario, se pretende la inscripción de la novación del mismo. Es decir, se pretende la inscripción de una novación modificativa nula, al ser inexistente la obligación primitiva.

Asimismo, tampoco es aplicable el párrafo segundo del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando indica que “en tanto no se cancele por mandamiento del Secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”. En el caso que nos ocupa, no se ha producido cancelación alguna de hipoteca que pretenda inscribirse, ni novación de la hipoteca. El derecho real de hipoteca subsiste, habiéndose transmitido a LC Asset 1, S.A.R.L., junto con el crédito que garantiza, subsistiendo, así mismo, el procedimiento judicial en el que se ejecuta.»

V

El registrador emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 132, 134 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1526 y 1875 del Código Civil; 17, 540 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2001, 25 de noviembre de 2002, 20 de mayo de 2005, 6 de junio de 2009, 20 de febrero, 12 de junio, 28 y 29 de noviembre de 2012, 8 de julio y 28 de agosto de 2013, 11 de julio de 2016 y 24 de abril de 2017.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si puede inscribirse la escritura de cesión de varios créditos hipotecarios, constando extendida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas expedida a efectos de procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantiza los créditos objeto de cesión. Alega el registrador que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Por ello, una vez que consta en el Registro que la hipoteca está ejecutándose, a través de la correspondiente nota marginal de expedición de certificación, es necesario que en relación con este particular asiento de la nota marginal se cumpla el principio general de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), lo que impide que acceda al Registro cualquier título que resulte contradictorio con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución, con todas sus secuelas civiles, procesales y registrales, que publica dicha nota, en tanto ésta está en vigor.

2. Con carácter previo, debe recordarse que la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria dispone que «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad (...)».

El artículo de la Ley Hipotecaria 326 especifica que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Y el artículo 327 de la Ley Hipotecaria señala que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo (...)».

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados, en principio procedería inadmitir el recurso, tal y como ha sido formulado.

No obstante, en interés del recurrente, y a la vista de que el contenido de sus alegaciones sí está dirigido a argumentar en contra de los defectos señalados por la nota de calificación inicial, este Centro Directivo estima procedente interpretar que en realidad la intención del recurrente ha sido interponer recurso contra la nota de calificación de la registradora sustituida, y por ello, se acuerda admitirlo a trámite, y entrar a resolver el fondo de la cuestión planteada, pero, eso sí, sin tomar en consideración ninguno de los documentos aportados por el recurrente que no fueron presentados en tiempo y forma ni objeto de la nota de calificación recurrida.

3. Entrando en el fondo del recurso, la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, cualquiera que sea el procedimiento que elija para ello, forma parte del contenido estructural o esencial del derecho real de hipoteca; pero, como contrapartida, es preciso que el ejercicio del «ius distrahendi» se acomode estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos. Uno de dichos trámites es el de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista, a efectos de la ejecución hipotecaria, en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedición de la que el registrador dejará constancia en el folio registral mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca, con indicación de su fecha y de la existencia del procedimiento a que se refiere, según ordena el apartado 2 del mismo precepto. No es momento de reiterar aquí las importantes funciones que desempeñan esa certificación y nota marginal, ni tampoco los efectos procesales y sustantivos que genera (vid., entre otras, Resoluciones de 19 de marzo y 15 de julio de 2013), baste señalar, en lo que ahora nos interesa, que la extensión de esta nota marginal constituye un requisito esencial del procedimiento directo hipotecario, que marca la frontera registral a partir de la cual el devenir del crédito hipotecario queda bajo el control judicial y determina, como ha señalado esta Dirección General, la imposibilidad jurídica de inscribir tanto novaciones del crédito como la alteración convencional de sus presupuesto procesales, incluida la tasación, ya fueran anteriores o posteriores a su fecha.

Ahora bien, cuestión distinta es la posibilidad de transmitir el crédito garantizado con la hipoteca aun cuando conste extendida dicha nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución, si la transmisión no lleva aparejada modificación alguna de los elementos delimitadores del crédito y su garantía de forma que se produzca una discordancia entre el derecho que publica el Registro de la Propiedad y el que se ejecuta judicialmente que pudiera provocar la difícil o imposible ejecución de la resolución que en su día se dicte.

La cesión de créditos, en general, se admite por el artículo 1112 del Código Civil: «todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con arreglo a las leyes si no se hubiere pactado lo contrario». Según el artículo 1528, «la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como fianza, hipoteca, prenda o privilegio», y por último el artículo 1878 dispone: «El crédito hipotecario podrá ser cedido o enajenado a un tercero, en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la Ley».

A la inscripción de la cesión se refiere el artículo 149, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, dispone que «el crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad».

No se contempla excepción alguna en cuanto a la cesión del crédito cuando este se encuentre en ejecución ni se impone la necesidad de que se proceda con carácter previo a la solicitud de sucesión procesal o a la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas.

En este sentido cabe destacar la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que en su inciso primero establece que la ejecución podrá despacharse o continuarse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado. La nueva redacción reafirma la posibilidad de transmisión del crédito cuya garantía hipotecaria se ejecuta al incluir dentro del precepto el término «continuarse».

Tampoco puede asimilarse este supuesto al de la inscripción de la escritura de cancelación del crédito que se ejecuta constanding extendida dicha nota ya que, como ha reiterado esta Dirección General, a través de esa nota marginal, consta en el Registro que está pendiente un procedimiento judicial de ejecución del derecho de hipoteca, el cual naturalmente ha de terminar con la enajenación forzosa de la finca, por lo que no

cabe que sea posible la cancelación -mientras subsista la nota marginal- sin que la extinción del derecho real de hipoteca tenga por decisión que sólo al juez incumbe, la consiguiente repercusión en el procedimiento mismo entablado. Sólo así se tendrá la seguridad de que la cancelación no produce perjuicio a los derechos de quien en esa enajenación forzosa pudo adquirir el bien confiando en la seriedad inherente a una pública subasta que ha sido judicialmente convocada de acuerdo, además, con los pronunciamientos del Registro.

4. Distinto a lo anterior es la situación que pudiera producirse en el momento de la inscripción del auto de adjudicación, de forma que si la cesión no ha tenido reflejo en el procedimiento judicial, el pago o, en su caso, la adjudicación se efectuaría a quien ya no es titular de la hipoteca que se ejecuta y en el ámbito registral procedería la cancelación de la inscripción de cesión al haberse efectuado con posterioridad a la extensión de la nota marginal que sirve de notificación de la existencia de la ejecución, debiendo por tanto ser el cesionario quien solicite que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el cedente, mediante sucesión procesal. Ya que, como ha reiterado este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la Resolución de 8 de julio de 2013), la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria ofrece unas características propias, de modo que si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.