

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8667 *Resolución de 5 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Denia n.º 1 a hacer constar la subrogación procesal de Banco de Sabadell, SA, en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña I. D. F. en representación de «Banco Cam, S.A.U.» contra la negativa del registrador de la Propiedad de Denia número 1, don Gonzalo Aguilera Anegón, a hacer constar la subrogación procesal de «Banco de Sabadell, S.A.» en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio del decreto dictado por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Denia, el día 19 de febrero de 2013, por el que en el procedimiento de ejecución hipotecaria 001861/2012 que se sigue en dicho juzgado se dispone que «Banco de Sabadell, S.A.», ocupe en el juicio la posición de parte demandante en el lugar que venía ocupando «Banco Cam, S.A.U.».

II

El registrador de la Propiedad de Denia número 1 denegó la constancia de la sucesión procesal con arreglo a la siguiente nota de calificación: «Entrada: 718/2013. Diario: 140. Asiento: 953. El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento de referencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y en base a los siguientes: Hechos: 1) El documento que precede librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Denia en fecha 19/2/2013, fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 5/03/2013 bajo al Asiento 953 del Diario 140. 2) Del citado documento resulta: En el procedimiento de ejecución hipotecaria 1861/2012 seguido a instancias de Banco Cam S.A.U. contra Promociones Vicens y Berto S.L., se ha dictado decreto en fecha 19 de febrero de 2013, por el que se acuerda la sucesión procesal a favor de Banco de Sabadell S.A., en el procedimiento dicho, en cuanto a la finca n.º 11.930, al tomo 417, libro 231, folio 102, hoy finca 21.771 en virtud del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Madrigueres Nord, del Plan Transitorio de Denia, solicitándose la constancia registral de dicho extremo. Defectos: Ha observado los siguientes defectos que impiden su anotación: No procede la constancia registral de la sucesión procesal a que se refiere el precedente documento por los siguientes motivos: El artículo 130 de la Ley Hipotecaria dispone que "El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados 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". El principio de legitimación registral proclamado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 20 y 130 de la misma ley determina que, no pueda accederse a la inscripción de la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución de una hipoteca no inscrita a nombre del ejecutante, pues con independencia de la subrogación que se pueda producir a afectos procesales (artículo 17 de la LEC), la cesión del crédito hipotecario está sujeta a inscripción tal y como dispone el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, artículos 1.878, 1.528 y 1.537 del Código Civil, y 244 del Reglamento Hipotecario. En este sentido debe tenerse en cuenta la doctrina del auto 194/2012 de la Audiencia Provincial de

Castellón (sección 3.^a) de 15 de noviembre de 2012, conforme al cual: "a) el proceso de ejecución hipotecaria se sustenta en la certeza, fiabilidad y garantía que ofrece el contenido del Registro de la Propiedad. Por ello, si no puede acompañarse a la demanda el título inscrito, deberá adjuntarse certificación del Registro acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca (art. 685.2 LH) y, una vez incoado el proceso, se reclama del registrador certificación de la correspondiente inscripción (art. 688 LH). b) El sistema de folio real o por fincas (arts. 8.1 y 2, 13.1 y, sobre todo, 243 LH) comporta que todas las incidencias que afecten a una finca entre las que se cuenta la cesión de la garantía real constituida, consten en la correspondiente inscripción. c) La cesión de la garantía debe figurar en el Registro, por así mandarlo los artículos 149 LH y 244 RH. d) Por otra parte, promoviendo la ejecución Banco... S.A., y apareciendo en el Registro como titular de la garantía Caja..., no existe entre los elementos subjetivos de petición e inscripción la identidad que exige el art. 130 LH. Por lo tanto, para la ejecución de la garantía a instancia de Banco... S.A., debió previamente inscribirle la cesión de la misma a su favor. No se cuestiona que el crédito que ostentaba Caja ... frente a aquéllos contra quienes se dirige la demanda de ejecución se haya cedido a Banco S.A. Pero lo que impide ahora que se siga el proceso promovido para la ejecución de la garantía real constituida en garantía de aquél es la falta de inscripción de la cesión de ésta en el Registro inmobiliario. Como ya se ha dicho, tanto el artículo 149 de la Ley, como el art. 244 del Reglamento Hipotecario disponen que la cesión del crédito hipotecario debe consignarse en el Registro por medio de una nueva inscripción a favor del cesionario. Y en un proceso en que la observancia de las formas y los requisitos legalmente exigidos se constituye en el sustento de la eficacia del título inscrito frente al deudor, a la vez que en la extraordinaria limitación de los medios de defensa de éste (art. 695 LEC, vid STS 3 de diciembre de 2004 y 7 de febrero de 2007), lo menos que puede exigirse a la entidad financiera que pretende ejecutar la garantía hipotecaria es que cumpla la ley, lo que no hace si, como es el caso, no ha inscrito la cesión de la misma a su favor. En definitiva, una vez que se ha constatado que la ejecutante de la garantía no es la titular registral de la misma, bien acordada estuvo la inadmisión a trámite de la demanda de ejecución hipotecaria, lo que no obsta a que la entidad bancaria recurrente haga valer su derecho en el proceso declarativo correspondiente (art. 552.3 LEC). Fundamentos de Derecho: y con arreglo a los citados fundamentos de Derecho, ha resuelto denegar el asiento registral, solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (redacción Ley 24/2001, de 27 de diciembre). Contra esta (...). Denia, a catorce de marzo del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible). Fdo.: Gonzalo Aguilera Anegón».

III

La anterior calificación fue recurrida por doña I. D. F., en representación de «Banco Cam, S.A.U.», mediante escrito presentado en el Registro el día 10 de abril de 2013 en el que se hacían las siguientes alegaciones: «(...) Para fundamentar dichos motivos, el registrador se sustenta en una resolución de un órgano judicial, como es la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Castellón, auto de 15 de noviembre de 2012, en base a la cual se sustenta que no es posible la continuación de un proceso de ejecución hipotecaria, por la falta de inscripción de la cesión del crédito hipotecario en el Registro de la Propiedad, en base al art. 149 de la Ley Hipotecaria y el art. 244 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, el registrador está denegando la expedición de la certificación de cargas por no haberse inscrito con anterioridad y de forma previa la "supuesta" cesión del crédito hipotecario que es objeto de reclamación en los autos 1861/2012 seguidos ante el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 1 de Denia. Esta parte no puede compartir dicho razonamiento, por cuanto nos encontramos ante figuras jurídicas de diferente naturaleza, la segregación como un tipo de escisión, es una operación de naturaleza mercantil, regulada a través de la Ley 3/2009, en donde la transmisión del crédito no es el objeto de la operación sino una consecuencia, mientras que la cesión de créditos a la que alude el

art. 149 de la LH, tiene su razón en el art. 1526 del Civil, que sirve para la cesión civil de créditos y derechos incorporales, sirviendo además de régimen común en defecto de regulación propia, para por ejemplo la transmisión de participaciones/acciones al portador. Primero.—Segregación como figura jurídica y de la titularidad de Banco Cam S.A.U.—El registrador dicta calificación negativa en la cual se intenta sustituir la figura jurídica por la cual mi mandante resultó subrogado en las obligaciones y derechos derivados del préstamo objeto de ejecución con la especialidad hipotecaria. Efectivamente, se asimilan las consecuencias de la reestructuración societaria por la cual Caja de Ahorros del Mediterráneo (en adelante "CAM") es ahora Banco Cam S.A.U. como una cesión y una novación pura y simple, cuando lo cierto es que nos encontramos ante una sucesión universal de patrimonio y obligaciones, y ello en su sentido más amplio, lo que legitima activamente a mi mandante para ser el nuevo titular de la hipoteca. Al respecto, la escritura pública de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por Cam y Banco Cam. S.A.U., autorizada por el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el día 21 de junio de 2011, bajo el número 993 de su protocolo, contenía en su punto tercero el objeto de la segregación que se pretendió y efectuó, y del que podemos extraer su tenor literal siguiente: Transmisión patrimonial. Mediante la segregación de Cam (...) el patrimonio segregado se traspasa en bloque a la sociedad beneficiaria Banco Cam, que lo adquiere a título de sucesión universal. Por tanto, todos los bienes inmuebles, muebles, derechos (arrendamientos, fianzas, créditos, depósitos constituidos), acciones y participaciones (con cotización oficial o no), o cualesquiera otros bienes o derechos, sea cual fuere su naturaleza, objeto o valor que integran el patrimonio empresarial objeto de segregación, pasan a formar parte del patrimonio de la sociedad beneficiaria, Banco Cam. Banco Cam, al adquirir en bloque el patrimonio efectivamente segregado de Cam, asume todas las obligaciones y queda subrogada en el ejercicio de todos los derechos y acciones integrados en el referido patrimonio que corresponden a dicha entidad; entendida dicha asunción y subrogación en su más amplio sentido, no solo con respecto débitos, créditos, acciones y demás elementos del activo y pasivo que en los balances o inventarios consten debidamente reseñados o descritos, sino, también e incluso, respecto a cualesquiera otras obligaciones o derechos y relaciones jurídicas activas o pasivas que formen parte o estén vinculados, como accesorios, al patrimonio efectivamente segregado que, en su caso, hubieran sido omitidos o insuficientemente descritos. (...). ... A la vista del testimonio transcrito, se observa que estamos ante una operación de segregación del artículo 71 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, por lo que la asunción de la posición como acreedor de Banco Cam no es fruto de una cesión del crédito del artículo 149 de la LH, como alega el registrador en su calificación negativa. Por tanto, no es preceptiva la inscripción de la nueva titularidad como alega el registrador en su calificación negativa de fecha 14 de marzo de 2013. De acuerdo con el mencionado artículo 71 de la Ley 3/2009, se entiende por segregación: «el traspaso en bloque por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forme una unidad económica, a una o varias sociedades, recibiendo a cambio la sociedad segregada acciones, participaciones o cuotas de las sociedades beneficiarias». Por otro lado, y haciendo referencia a la legislación reseñada, el artículo 73 de la Ley 3/2009, sobre el régimen jurídico de la escisión, nos remite al régimen legal contemplado en esta Ley para las fusiones: «se regirá por las normas establecidas para la fusión en esta Ley, con las salvedades contenidas en este Capítulo, entendiendo que las referencias a la sociedad resultante de la fusión equivalen a referencias a las sociedades beneficiarias de la escisión.» Por tanto, es evidente que la segregación de la actividad financiera, por su parte, se rige por lo establecido en la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. No se trata de una novación en el préstamo. Por tanto, la operación elevada a público, que hemos mencionado anteriormente, del 21 de junio de 2011, con el n.º 993 del protocolo del notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, denominada de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por la Caja de Ahorros del Mediterráneo y Banco Cam, S.A.U., obedeció a la necesidad de adecuar la

actividad de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, intervenida por el Banco de España, a través del Fondo de Reestructuración Bancaria (FROB), al nuevo marco jurídico establecido en el R.D. 11/2010 de reestructuración de cajas de ahorro. La segregación del negocio financiero, es una operación mercantil, entendido como un supuesto de escisión parcial, mediante el cual se produce la sucesión universal de los derechos y obligaciones que tenía la antigua caja (Cam) a favor de la sociedad creada (entidad de crédito), Banco Cam, S.A.U. Esta transmisión se caracteriza por ser una transmisión en bloque, es decir, se traspasa una masa única de bienes, derechos y deudas, desde el patrimonio de un sujeto a otro, esto es, de Cam a Banco Cam S.A.U. La particularidad de estas operaciones, es que se liberan de requisitos formales la transmisión de estos bienes o derechos, que sí tendrían que cumplirse en el caso de transmitirse uno a uno. La consecuencia jurídica de todo ello, es que la sociedad sucesora (Banco Cam, S.A.U.) sustituye a la sociedad escindida (Cam) en la misma posición jurídica que ésta ostentaba, así el derecho o la obligación transmitida subsiste en el adquirente en virtud del mismo título jurídico, en las mismas condiciones que existía en la entidad transmitente. Esta transmisión, de una masa única de bienes, derechos y deudas, desde el patrimonio de un sujeto a otro u otros, cuya posición jurídica con respecto a cada una de las relaciones jurídicas singulares integradas de esa forma en su patrimonio sigue siendo igual a la del «tradens». La conclusión es que en la sucesión a título universal el derecho o la obligación transmitida subsiste en el adquirente en virtud del mismo título jurídico en las mismas condiciones que existía en la entidad transmitente. Se puede destacar, en este mismo sentido, una Resolución de 31 de octubre de 2001 de la Dirección General del Registro y del Notariado, en la cual se impone al registrador inscribir la cancelación de hipoteca que se había denegado con anterioridad, ya que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid no era la titular que constaba en el Registro de la Propiedad, sino que constaba como titular Altae Banco SHA., pero estas dos entidades financiera habían realizado un negocio jurídico de escisión parcial en fecha 1 de enero de 1997. Dicha escritura de escisión parcial había sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de mayo de 1997, y en el año 1999 se procede a inscribir la escritura de cancelación de hipoteca, y cuando el registrador realiza una calificación negativa, y como consiguiente, ante esa calificación se realiza recurso gubernativo ante la Dirección General del Registro y del Notariado para que se proceda a inscribir dicha cancelación. La Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 31 de octubre de 2001 reza lo siguiente: «Que queda fehacientemente acreditada con todos sus datos, y en especial inscripción en el Registro Mercantil, la sucesión universal producida por escisión a favor de Caja de Madrid, especificándose además, dentro de la «rama o actividad de banca comercial», la inclusión de todos «préstamos y créditos hipotecarios». Que se solicita que se declare expresamente que en los supuestos de fusión y escisión, debidamente acreditados con todos sus datos e inscripción en el Registro Mercantil, no es precisa ninguna inscripción previa a favor de la entidad sucesora, sino que son inscribibles directamente los actos, en especial cancelaciones, otorgados por la sucesora.» Dicha resolución también establece: «(...) en lo que se refiere a la sucesión universal, debe estarse a la doctrina del tracto abreviado y el registrador tiene elementos suficientes para proceder a la cancelación de la hipoteca por medio del tracto abreviado (...).» Por otro lado, resulta obvio que estas operaciones dada su especial publicidad registral mercantil, su publicación en el BORME y su evidente repercusión entre los medios de comunicación, no es preceptiva la necesidad de prueba por mi mandante de la acreditación de la operación de segregación mercantil efectuada por la Cam, tal y como se desprende del art 281.4 LEC, al ser un hecho público y notorio dicha operación de segregación. Artículo 281.4 de la LEC: «No será necesario probar los hechos que gocen de notoriedad absoluta y general». En este sentido, se puede hacer referencia a la Resolución de 20 de mayo de 2005, de la Dirección General del Registro y del Notariado, por la cual se establece: «(...) No puede llevar al extremo de negar la práctica de la cancelación en un caso como el presente, en el cual la transmisión en bloque del patrimonio de una de las entidades a la otra, mediante fusión, consta por evidente notoriedad y, sin duda, ha sido considerada por el

registrador para la práctica de otros muchos asientos registrales (...). Se quiere destacar, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece el carácter vinculante de las Resoluciones para todos los registradores una vez éstas hayan sido publicadas en el «Boletín Oficial del Estado». Por tanto, se tienen que tener en cuenta estas dos resoluciones para el recurso gubernativo que se está interponiendo mediante el presente. También se puede traer a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo de fecha 18 de abril de 2012, en cuyo fundamento de Derecho primero se decía lo siguiente: «Si bien es cierto que la reclamación se efectuó en el proceso monitorio a nombre de la entidad acreedora Caja de Ahorros de Galicia (Caixa Galicia) y que ante la oposición formulada se abrió un juicio ordinario y se archivaron los autos del monitorio, siendo la demanda del juicio ordinario formulada a instancia de Caixa de Ahorros de Galicia, Vigo, Ourense y Pontevedra (Novacaixagalicia) en cuanto sucesora universal de la Caja de Ahorros de Galicia (Caixa Galicia) y como resultado de la fusión de ésta con la Caja de Ahorros de Vigo, Ourense y Pontevedra (Caixanova), no lo es menos que tal fusión es un hecho notorio y por tanto la sucesión universal existente no pudiendo olvidarse que el artículo 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, en cuanto se refiere a la necesidad de la prueba, establece expresamente que no será necesario probar los hechos que gocen de notoriedad absoluta y general, cual es el caso y, como se señala acertadamente en la sentencia recurrida». No existe necesidad de inscribir este cambio de titular del derecho de hipoteca, porque la titularidad y legitimidad del crédito viene dada desde la inscripción de la operación de segregación en el Registro Mercantil, y conforme los arts. 538 y 540 de la LEC, que son los preceptos que recogen las partes dentro del proceso de ejecución, con las especialidades del art. 685.1 de la LEC y que establecen la legitimación procesal. Sobre esta cuestión también resulta ilustrativo el fundamento de Derecho segundo del Auto de 15 de enero de 2013. Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Castellón, al que más adelante aludiremos, en donde ya se establece en relación a la legitimación para formular reclamaciones en ejercicio de la acción hipotecaria, expone que «La cuestión ahora planteada relativa a la legitimación activa de las entidades de crédito para promover ejecuciones hipotecarias en las que la titularidad registral figura a nombre de otra entidad bancaria a la que ha sucedido en todo su patrimonio la sociedad demandante, ha sido ya examinada por este Tribunal en nuestro Auto de la A. Prov. de Castellón, Sección 1.ª, n.º 54/2012, de 23 de noviembre (REC 67/2012) en el sentido de apreciar la legitimación activa de dichas entidades para promover los referidos procedimientos de ejecución hipotecaria...». Segundo.—De la inexistencia de cesión del crédito. Art. 149 TRLH. La calificación negativa que se recurre con el presente alude a la necesidad de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cesión del crédito ejecutado o al menos de la hipoteca inscrita en el Registro a favor de Banco Cam SAU. Contra esta argumentación hemos de indicar, en primer lugar, que en el presente caso no nos enfrentamos con una verdadera cesión o enajenación, no encontrándonos por tanto en sede del art. 149 de la Ley Hipotecaria y por tanto, no es exigible que la aportación del negocio financiero de la Cam a mi mandante conste inscrita en el Registro de la Propiedad en todas y cada una de las fincas de terceros afectas a la devolución de un crédito hipotecario. La Caja (Cam), aportó en su día como accionista único su negocio financiero a Banco Cam, siendo evidente que no iba a existir duda alguna a estas alturas, pues una cosa es «la sustitución» y otra la venta o cesión del art. 149 LH. No se puede extrapolar el que «sustitución» o «aportación», sean sinónimos de venta o cesión. A esta misma conclusión ha llegado la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Alicante en su auto de fecha 27 de febrero de 2012, donde, en idénticas circunstancias a las que nos encontramos, recoge en su fundamentación jurídica que: «En el caso presente nos hallamos ante una escritura de préstamo hipotecario otorgada en 2 de diciembre de 2005 por la entidad Caja de Ahorros del Mediterráneo al citado don (...), siendo que quien formula la demanda de ejecución es Banco Cam, S.A.U. La figura de la cesión de créditos está regulada en el art. 1.526 del Código Civil y puede definirse como aquel negocio jurídico de disposición celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario, por virtud del cual aquél transmite a éste la titularidad del derecho de crédito

cedido. Pero no nos hallamos ante la citada figura negocial por cuanto se trata del mismo acreedor que ostenta su derecho de crédito frente al deudor, sino ante una operación financiera en virtud de la cual la entidad Cam, segregó y cedió todo su negocio financiero a favor de Banco Base S.A. actualmente Banco Cam. S.A.U., en virtud de escritura pública de 21 de junio de 2011, y en virtud de la cual quedó éste subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones inherentes a dicho negocio financiero que ostentaba aquélla. Por ello procede la estimación del recurso y acordar el despacho de ejecución». De igual forma, el auto de 15 de enero de 2013, dictado por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Castellón, en su fundamento de Derecho segundo, expone: «...no puede esta Sala sostener los argumentos expuestos por el juez a quo para rechazar la legitimación activa de la entidad recurrente, pues contrariamente lo afirmado en la resolución recurrida, contravienen el criterio sentado al respecto por el Tribunal Supremo (SSTS Sala 1.ª, n.º 511/1989, de 29 de junio) (ROJ 15653/1989) n.º 1121/1993, de 23 nov (REC 944/1991) y n.º 665/2007, de 4 de junio (REC 2438/2000) de que la subrogación de una entidad bancaria en todos los derechos que tenía otra (por disolución, fusión absorción, o por Ley), confiere a la que se subrogó facultad legitimadora para ejercitar a su amparo la acción de ejecución hipotecaria que tenía subrogada, y la inscripción registral en estos casos es meramente declarativa y, en consecuencia, sólo robustece el título inscrito frente a terceros a los efectos de la fe pública registral, y por ello la inscripción no tiene valor constitutivo, tratándose de la cesión de créditos hipotecarios, no siendo la inscripción en el Registro de la Propiedad, por sí un título de derecho, sino corroboración y garantía de los revistan tal solemnidad (...) También convinimos, además, que no nos encontramos ante un supuesto de cesión individual de un crédito regulado en el artículo 1526 del Código Civil (...) No nos hallamos ante esta figura negocial, sino ante una operación financiera en virtud de la cual la entidad Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM), segregó y cedió todo su negocio financiero a favor de Banco Base, luego Banco Cam, S.A.U. en virtud de escritura pública de 21 de junio de 2011 por la cual quedó éste subrogado por sucesión universal en todos los derechos y obligaciones inherentes a dicho negocio financiero que ostentaba aquélla. Se trata por consiguiente de un supuesto de sucesión universal al que resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 540 de la LEC (...). Para ir finalizando el presente motivo, los Registros de la Propiedad ante los cuales esta parte ya aporta decretos de adjudicación o mandamientos para expedición de la certificación de cargas prevista en el art. 688 de la LEC, los despachan sin nota desfavorable alguna por ser conscientes de que dichos despachos no están sujetos a lo que dispone el art. 149 Ley Hipotecaria. De lo contrario su fe pública registral se lo impediría y ni los despacharían ni los calificarían. No tiene nada que ver, a nuestro juicio, dicho sea en el sentido de total respeto y deferencia hacia la juzgadora unipersonal, la constitución, es decir, el nacimiento del crédito hipotecario en el Registro, con un eslabón más de la cadena» (el tracto), entendido como una inscripción posterior. En consecuencia, los Registros despachan las certificaciones de cargas vía art. 688 LEC e inscriben los testimonios de los decretos de adjudicación precisamente en virtud del tracto sucesivo abreviado del art. 20 de la Ley Hipotecaria. Tercero.—La hipoteca ya está inscrita y el cambio de titularidad de la hipoteca no es constitutivo a los efectos del art. 130 de la Ley Hipotecaria. Tal y como la calificación negativa ahora recurrida reconoce la inscripción preceptiva en el Registro de la Propiedad del cambio de acreedor registral, es decir, no es constitutiva —al amparo de los arts 149 y 130 LH—. Si en la regulación procesal nada se dice al respecto, tanto para despachar la ejecución hipotecaria del art 681 y siguientes de la LEC como su tramitación, se expone claramente que no es requisito la necesidad que la hipoteca conste inscrita a favor del ejecutante, sino únicamente se cumpla lo preceptuado en el artículo 540 de la LEC, cuando se solicita la ejecución «ab initio» y no nos encontremos ante un supuesto de transmisión de objeto litigioso que sí recoge el artículo 17 de la LEC. Decimos lo anterior, por cuanto las normas procesales no pueden ser objeto de sustitución de meras normas hipotecarias que no se pueden aplicar a supuestos completamente diferentes a los que sirvieron para la formulación de tal precepto. Es claro por tanto, que no podemos hacer una aplicación extensiva a supuestos

jurídicos diferentes, que nacen de otra motivación o naturaleza diferente a lo que es la cesión de créditos. Nuestro Tribunal Supremo ya ha resuelto en supuestos de cesión (véase STS de 29 de junio de 1989 con cita de abundante jurisprudencia idéntica de esa Sala 1.ª o en la Sentencia de 23 de noviembre de 1993 o de 4 de junio de 2007) que la inscripción no tiene valor constitutivo sino meramente declarativo y no priva de eficacia a la cesión entre el cesionario demandante y el ejecutante del crédito hipotecario cedido y el demandado deudor hipotecario por: 1) Siendo la hipoteca un derecho de naturaleza real, es de afirmar que genera un derecho de realización de valor ejercida por titular hipotecario, o acreedor, confiriéndole el poder o facultad de hacerse con dinero a cargo de la cosa hipotecada. 2) Por tener la hipoteca un carácter accesorio del crédito –de modo que aquélla subsiste en tanto éste también subsiste– lo que atribuye (al crédito) la cualidad de elemento principal de la relación jurídica y lo que lleva a reconocer que corresponde a la misma persona que sea titular del crédito garantizado, al no ser la hipoteca un derecho independiente con existencia propia, sino que vive al servicio del crédito, estando conectado a éste y que sigue su suerte. Como acabamos de decir en este sentido se pronuncia nuestro Supremo Tribunal en la Sentencia 29 de junio de 1989 y de la que transcribimos parte de su fundamento primero: «... se ha dado cumplimiento lo prevenido en el precitado epígrafe de la regla 2. del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pues se ha hecho constar en la demanda iniciadora del referido procedimiento judicial sumario, los hechos y las razones jurídicas determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito de que se trata, así como a la exigencia del apartado 2) de la regla 4. del indicado artículo 131 de exigirse constancia y no cancelación de la hipoteca a favor del ejecutante Banco de Vizcaya, S.A., desde el momento que en la correspondiente certificación registral, emitida al respecto, expresamente se manifiesta que la hipoteca constituida sobre la finca objeto del aludido procedimiento judicial sumario en que éste se basa se encontraba vigente y sin cancelar, y sin que, a fines de entender cumplimentada esta exigencia, sea obstáculo el que la hipoteca en cuestión figure con inscripción a favor de la entidad Banca Vilella, Sociedad Anónima y no nominalmente a favor de la entidad Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, promotora del tan citado procedimiento judicial sumario, puesto que precisamente la cuestión de la cesión de tal hipoteca por Banca Vilella, Sociedad Anónima a Banco de Vizcaya Sociedad Anónima, es el núcleo esencial del debate jurídico en cuestión, como consecuencia de la escritura pública de 24 de julio de 1969 otorgada por don José Luis 1., don Antonio E. V. y don Antonio P. F., actuando en nombre y representación de la tan mentada Banca Vilella, Sociedad Anónima, y expresamente facultados en virtud de acuerdos de Junta General Universal de la misma, en sesiones de 28 de junio y 15 de julio de 1959, cumplimentando acuerdo de su disolución adoptado por unanimidad, previo informe favorable emitido por el Consejo Superior Bancario y propuesta en igual sentido formulada por el Banco de España, adjudicaron a Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, bienes del activo social de Banca Vilella, Sociedad Anónima, como único accionista, subrogándole, en la forma más amplia y que en derecho procede, en cuantos bienes, derechos y obligaciones de todo orden, presentes y futuros. Puedan corresponder a la expresada entidad Banca Vilella Sociedad Anónima, a cuyos efectos se entenderá que Banco de Vizcaya, S. A., se subrogaba universalmente en todo el contenido patrimonial y obligación al que existiere o pudiere existir en el futuro y que pueda corresponder a Banca Vilella, Sociedad Anónima, por lo que, en virtud de esa total adjudicación, en lo sucesivo será la expresada entidad bancaria adjudicataria quien ostente todos y cada uno de los derechos y obligaciones, incluso situaciones transitorias o de hecho, que pudieran corresponder a la repetida entidad adjudicante, por el título que fuere, y cuya cuestión, en cuanto se estime generante de cesión de la hipoteca que dio origen a la tan mentada entidad Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, confiera a ésta, facultad legitimadora para ejercitar a su amparo el procedimiento judicial sumario que autoriza el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, por causa del fenómeno jurídico de la subrogación de derechos, inherentes además a la cesión de la invocada hipoteca que implica, pues la exigencia de los precitados epígrafe 1 de la regla 2, y apartado 2 de la regla 4. del artículo 131 de la Ley Hipotecaria hay que entenderla referida

al que, por cualquier vehículo jurídico, y concretamente la subrogación por vía de cesión, ostenta el carácter de acreedor hipotecario, al contraerse el requisito de subsistencia y no cancelación simple y exclusivamente a acreditar la pervivencia del título que da base al ejercicio de la correspondiente acción hipotecaria, que ciertamente ha de corresponder a quien ostente, bien directamente, o por subrogación por vía de cesión, el crédito emanante de la hipoteca; y, bajo otro aspecto, porque esa legitimación que es de reconocer a Banco de Vizcaya, Sociedad Anónima, para promover el procedimiento judicial sumario cuestionado, indudablemente produce como consecuencia que no se haya prescindido, en modo alguno, de normas esenciales del procedimiento establecido por la Ley, generadores de causa de nulidad amparable por el número 3.º del artículo 238 dala Ley Orgánica del Poder Judicial». A mayor abundamiento señalar también las resoluciones que en coherencia con el criterio de nuestro más alto Tribunal viene dictando las Audiencias Provinciales, citando a modo de ejemplo las resoluciones AP Segovia sentencia núm. 151/2002, de 30 de abril, AP de Granada Sección 49, Sentencia núm. 1441200, de 6 de marzo, AP de Castellón Sección 39, Auto n.º 516/2000, de 20 de septiembre, y finalmente AP de Santa Cruz de Tenerife Sección 19, Sentencia núm. 10921199, de 18 de diciembre. Por tales motivos, debemos concluir que no es de aplicación el art. 149 de la LH, pues, reiteramos, que ninguna cesión ni enajenación del crédito hipotecario aquí reclamado por mi mandante se ha producido. A los anteriores motivos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho I. Competencia.—Conforme el art. 324 de la Ley Hipotecaria, contra las calificaciones negativas del registrador podrá recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. De igual forma el presente recurso cumple con los requisitos de contenido y plazos recogidos y señalados en los artículos 326, 327 de la Ley Hipotecaria. II. Legitimación.—Mi mandante está legitimado para interponer el presente recurso al ser la entidad titular del préstamo hipotecario objeto de ejecución seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Denia, bajo los autos de ejecución hipotecaria n.º 1861/2012, en virtud de cuyas actuaciones judiciales se acordó por el Juzgado, expedir mandamiento de certificación de dominio y cargas del art. 688 de la LEC, documento que es objeto de calificación por el registrador. (Art. 323 LH). III. Fondo.—Como ya hemos expuesto anteriormente, Banco Cam, S.A.U ha sucedido en todos los derechos y obligaciones a Caja de Ahorros del Mediterráneo (Cam) a título universal a través de una operación mercantil como es la segregación llevada a cabo el 21 de junio de 2011, con el número 993 del protocolo del notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez. A través de esta operación la entidad, Banco Cam, S.A.U. sucede a título universal a la anterior Caja de Ahorros del Mediterráneo, siendo su causahabiente a título universal y por tanto, legitimado para cancelar inscripciones o anotaciones preventivas, a tenor de lo establecido en el art. 82.1 de la LH, poniéndolo en relación a lo dispuesto en el art. 20 de la LH y en concreto el denominado tracto abreviado que recoge dicho precepto para los herederos. Por tanto, no se produce ruptura del tracto sucesivo, porque esa ruptura debe ser efectiva, y no lo es porque como venimos diciendo, el titular del derecho es Banco Cam, S.A.U y su legitimación deviene de la hipoteca ya inscrita y de la operación mercantil efectuada conforme el ordenamiento. No podemos olvidar, que no hay interrupción del tracto sucesivo cuando el solicitante ha adquirido del titular del derecho inscrito y su titularidad dimana de una operación mercantil, por la que se ha convertido en sucesor universal de la hipoteca objeto de ejecución. Así se entiende en numerosas resoluciones, como la dictada por la Dirección General del Registro y Notariado, de fecha 6 de febrero de 2012, que excluye el expediente de dominio como mecanismo para la reanudación del tracto, cuando se adquiere del titular registral o derecho inscrito, porque entiende no existe interrupción del tracto sucesivo. Así ya la Dirección General del Registro y del Notariado a quién nos dirigimos, ya resolvió en Resolución de 20 de junio de 1924 en un supuesto de fusión bancaria, el acceso al Registro de la Propiedad de las referidas operaciones, poniéndolo en relación con el «tracto abreviado» del art. 20 de la LH y así exponía: «Destinado el Registro de la Propiedad a consignar las alteraciones que se produzcan en el dominio de los inmuebles y de los derechos reales que sobre ellos pueden imponerse, preciso es que en él conste

el tracto sucesivo de los mismos sin solución de continuidad, obedeciendo a este principio lo dispuesto en el art. 20 de la vigente Ley, pero el estricto cumplimiento de éste produce verdaderas perturbaciones cuando se trata de inscripciones que por ser solamente transitorias y formularias no tienen finalidad práctica, dando lugar a múltiples e inútiles operaciones y gastos; y esto precisamente es lo que acontece en el caso que se discute, pues si fuera necesario practicar en el Registro la previa inscripción a favor de la entidad bancaria producto de la fusión, sobre no obedecer a ninguna necesidad práctica hipotecaria, se haría más costosa la operación de registro, al extender dos inscripciones en lugar de sólo la cancelatoria del derecho hipotecario, lo cual debe evitarse a todo trance a fin de abaratar, en lo posible, los actos del Registro, que es el móvil a que deben dirigirse, siempre las interpretaciones que se hagan en la legislación hipotecaria.» Desde el punto de vista hipotecario, rechazamos que se produzca una infracción del art. 20 de la Ley Hipotecaria (tracto sucesivo), por cuanto nos encontramos como ya hemos señalado ante un supuesto de sucesión universal, lo que implica a efectos legales, que una vez inscrita la operación en el Registro Mercantil (art. 46 LME 3/2009), se produce de forma automática la sucesión universal y, por tanto, el negocio es válido y exacto. Efectivamente, la operación mercantil de segregación del negocio financiero, celebrada con ocasión de la escritura de 21 de junio de 2011, trae como consecuencia un cambio de la titularidad de la hipoteca, pero nada más, pues la hipoteca ya está constituida de forma efectiva conforme señala el art. 145 de la Ley Hipotecaria, y nada cambia en la hipoteca, como reiteramos. El hecho que se haya transmitido en bloque la actividad financiera de la Cam a favor de Banco Cam, S.A.U., hace que se transmita la legitimidad respecto de la hipoteca que se pretende ejecutar, implica que la misma viene dada por el título originario (escritura de hipoteca ya inscrita) y del negocio mercantil realizado, segregación de la actividad financiera, el cual para que surta efectos no es necesario su inscripción en el Registro de la Propiedad. Precisamente a estos efectos, debemos tener en cuenta que la legitimación del proceso «ab initio» está contemplada en la ley procesal, concretamente en el art. 540 de la LEC, existiendo mecanismos suficientes, para salvar cualquier laguna que pueda existir en la Ley Hipotecaria y compatibilizarla con los desarrollos legislativos más actuales bastaría con que el mandamiento del art. 688 de la LEC o en el decreto de adjudicación, se hiciera constar por el juzgador en los mismos, que consta acreditado en autos la sucesión universal de Banco Cam, S.A.U en el derecho de hipoteca objeto de ejecución, inscrito a nombre de Cam en el Registro de la Propiedad, pues la propia regulación hipotecaria permite el denominado tracto abreviado o comprimido, evitando así meras inscripciones formularias, supuesto que se contempla en la propia Ley Hipotecaria: Por ejemplo en el propio art 20, apartados 5 y 6, para la figura del heredero (sucesor universal). Esta solución ha sido admitida por numerosas Resoluciones del Dirección General del Registro y del Notariado, por ejemplo, las de 26 de octubre de 1935 o de 20 de septiembre de 1967. Otro ejemplo, sería el art 166.1.2 de la Ley Hipotecaria, relativo al embargo de bienes del causante por deudas del heredero. De lo contrario, estaríamos convirtiendo un problema hipotecario puntual de carácter interpretativo y que se podría superar sin mayores problemas, en un problema procesal injustificado, generador de incertidumbre e inseguridad jurídica, que paralizaría nuestros Tribunales y el acceso a la justicia, o al menos al proceso sumario de ejecución hipotecaria. En el presente caso, el mandamiento de certificación de cargas del art 688 de la LEC y que es objeto de calificación negativa por el registrador, ya se hace constar la sucesión procesal de Cam a Banco Cam S.A.U. y por adición la sucesión a favor de Banco Sabadell. S.A. Resulta ilustrativo de todo ello, las recientes resoluciones que a continuación exponemos: Auto de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón de 23 de noviembre de 2012, fundamento de Derecho cuarto: «Es verdad, que algunos tribunales consideran que la cesión debe inscribirse en todo caso para poder ejecutar la hipoteca, criterio éste sostenido por la juez a quo, mas ello no resulta de una lectura de los presupuestos exigidos en el artículo 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, mas no de la identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento, siendo

intrascendente la objeción que articula la juez de primer grado jurisdiccional con base en el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues resulta obvio que la mención a la «titulación existente» del precepto se refiere a la del titular de la finca hipotecada y a la necesaria confianza de los postores de que la finca es propiedad del hipotecante, con independencia de quién figure en el Registro como acreedor hipotecario sea el cedente del crédito y primitivo acreedor y no el cesionario ejecutante de la hipoteca. En todo caso, no parece obstáculo suficiente para la ejecución del crédito cedido la falta de inscripción de la cesión, cuando a los efectos de acreditar el tracto sucesivo puede acreditarse la cesión realizada aportando la escritura de cesión antes de inscribir el remate o adjudicación, o bien especificando en el mismo auto de adjudicación o remate con la suficiente claridad la mencionada escritura, con su fecha, notario autorizante, número de protocolo, identificación de cedente y cesionario y cuantos datos fueren necesarios para la finalidad de justificación pretendida. En los mismos términos se pronuncia el auto de la AP de Valladolid, Sección 1.ª n.º 283/2003, de 24 de octubre (REC 427/2003), considerando igualmente que nos encontramos ante un supuesto de sucesión a título universal con aplicación del art 540 de la LEC». En iguales términos el auto de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón de 15 de enero de 2013. Auto de la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid a 11 de enero de 2013, fundamento de Derecho segundo, expone: «En cualquier caso, la cesión se configura en nuestro ordenamiento como la transmisión de un crédito concreto y, así, el artículo 1.526 del Código Civil se refiere siempre en singular al «crédito, derecho o acción» cedidos. Se trata pues, de una cesión singular. La cesión universal responde a otro fenómeno distinto. La sustitución de una persona (causante) en la posición que mantenía otra (causahabiente) en relación a la totalidad de su patrimonio, en su más amplio sentido, con inclusión del activo y del pasivo. Son los casos de sucesión mortis causa, respecto a las personas físicas, y de determinadas transformaciones de personas jurídicas en virtud de las cuales una transmite a otro todo su activo y pasivo, de modo que, en relación a ese todo y a todas y cada una de las partes que lo forman, se produce un cambio de titularidad, sin ningún otro efecto sobre el crédito, pues la causahabiente asume, por así decirlo, la personalidad de la causante. (...) La Ley Hipotecaria se ciñe a la cesión singular, como lo revela, ya sin ninguna duda, la redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, al artículo 149 de la ley Hipotecaria, al referir la cesión a que regula a la prevista precisamente en el art. 1526 del Código Civil. (...) siendo este el caso, según resulta del testimonio notarial aportado con la demanda, se ha producido lo que la propia ley califica expresamente como sucesión universal, y, por tanto resulta inaplicable el art. 149 de la Ley Hipotecaria, pues las transformaciones societarias no están bajo su regulación (en este sentido, y para el caso de fusión de sociedades, se pronuncia la Sentencia de esta Audiencia, Sección 18.ª, de 23 de enero de 2012). En tal supuesto, la legitimación se acredita conforme determina el artículo 540 de la LEC, sin requisitos ulteriores». Auto/ Interlocutoria de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Girona, de 13 de febrero de 2013 en los mismos criterios que las antecedentes reconoce legitimidad al acreedor no inscrito, tomando como fundamento además de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y otras resoluciones entre las que cabe mencionar el auto de 17 de junio de 2008 de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa y el auto de 27 de junio de 2003 de la Audiencia Provincial de la Rioja. Se llega a la conclusión de que el negocio jurídico entre Cam y Banco Cam S.A.U. es una sucesión universal de derechos y obligaciones, por tanto Banco Cam S.A.U. está legitimada para interponer acciones, aun cuando el titular registral es la Cam, y es de obligado cumplimiento la expedición de certificación de cargas del artículo 688 de la LEC. Por tanto, cabe la revocación de la calificación negativa de fecha 14 de marzo de 2013 del registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Denia y se proceda a expedir dicha certificación de dominios y cargas que es necesaria en virtud del artículo 688 de la LEC para proseguir con la ejecución hipotecaria instada n.º 1861/12 seguida ante el Juzgado n.º 1 de Denia. (...)).».

IV

El registrador se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el preceptivo informe, con fecha 23 de abril de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132, 134 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1.526 del Código Civil; 17 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 22, 47, 68, 69, 73, 81, 89.2 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades; Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de Saneamiento y Venta de los Activos Inmobiliarios del Sector Financiero, y las Resoluciones de esta Dirección General 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 y 28 y 29 de noviembre de 2012, y 19 y 21 de marzo de 2013.

1. Son circunstancias relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

a) El día 26 de diciembre de 2012 el registrador de la Propiedad de Denia número 1 expide certificación, con arreglo artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento de ejecución hipotecaria 1861/2012, a instancia de «Banco Cam, S.A.U.», que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia de Denia número 1, en ejecución de la hipoteca que aparece inscrita sobre la finca 21.772 de Denia a favor de Caja de Ahorros del Mediterráneo. El mandamiento que ordena la expedición de la certificación es de 14 de diciembre de 2012. En la certificación se indica expresamente la falta de previa inscripción del crédito hipotecario a favor del ejecutante.

b) Por decreto del referido juzgado dictado el día 19 de febrero de 2013 se acuerda disponer que «Banco de Sabadell, S.A.» ocupe en el citado procedimiento la posición de parte demandante que venía ocupando «Banco Cam, S.A.U.». En el antecedente de hecho segundo del decreto se indica que el proceso se encuentra en trámite de presentación de certificado de cargas, habiéndose aportado como documentación acreditativa para el cambio en la posición de demandante escritura de poder para pleitos por reestructuración societaria.

c) Testimonio del referido decreto, junto con diligencia de adición del secretario de 29 de febrero de 2013, se presentan en el Registro. En la diligencia se indica que se expide como adición al mandamiento librado el día 14 de diciembre de 2012.

El registrador deniega la toma de razón en el Registro del citado decreto de 19 de febrero de 2013, sobre sucesión procesal en la posición del ejecutante, en esencia, por considerar necesaria la previa inscripción de la cesión del crédito hipotecario en virtud de lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y del principio de legitimación registral, motivo que argumenta y desarrolla en su amplia nota de calificación transcrita en los «Hechos» de esta Resolución.

2. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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. No pueden, por tanto, tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero de 2005, 29 de diciembre de 2005, y 23 de enero de 2006, entre otras). De ahí que toda la documentación reseñada por la recurrente en su escrito de interposición (en particular la relativa a la escritura pública de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por «Cam» y «Banco Cam, S.A.U.», autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, el 21 de junio de 2011), no podrá ser considerada a los efectos de resolución de este recurso.

Por otra parte, también con carácter de cuestión procedimental previa, se ha de señalar la confusión en que incurre el escrito de recurso, dada la evidente incongruencia

existente entre la identificación de la decisión recurrida (en concreto la calificación del registrador de 14 de marzo de 2013 por la que suspende la constancia del decreto sobre sucesión procesal) y el «petitum» del recurso en el que literalmente se solicita de este Centro Directivo que «dicte Resolución mediante la que ... se revoque la calificación negativa de 14 de marzo de 2013 dictada por el registrador de la Propiedad n.º 1 de Denia, ordenando se proceda a expedir la correspondiente certificación de cargas en base al artículo 688 de la LEC, estimando íntegramente los pedimentos aducidos por esta representación». Dado que el objeto de lo solicitado ahora en vía de recurso (expedición de la certificación de dominio y cargas) fue ya concedido en vía de calificación registral, calificación que en cuanto a tal petición fue positiva y no negativa, dando lugar a la efectiva expedición de la aludida certificación con fecha 26 de diciembre de 2012, anterior por tanto a la interposición del recurso, según ha quedado acreditado en el expediente con aportación de copia literal de la propia certificación, cabría entender que el presente expediente carece de objeto ya «ab initio» y que, en consecuencia, procedería la desestimación «in límine» del recurso conforme a la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de octubre de 2007 y 26 de octubre de 2012, entre otras muchas) según la cual el recurso ante esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado, pero no frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento o se expide la correspondiente certificación. No obstante, dado que, por una parte, en la certificación emitida se consigna expresamente la indicación de que «al no haberse inscrito en el Registro la cesión o transmisión del crédito hipotecario a favor de dicha entidad («Banco Cam, S.A.U.»), por lo que no coincide la titularidad registral con la de la ejecutante», y, por otra, la suspensión de la constancia registral del decreto sobre sucesión procesal en la posición del ejecutante se fundamente en la misma circunstancia (falta de inscripción previa de la transmisión del crédito hipotecario a favor de la entidad subrogada), y atendiendo al principio «pro actione», este Centro Directivo entiende que procede entrar en el fondo de la cuestión planteada.

3. La suspensión del registrador se limita a la constancia registral de la subrogación procesal en un procedimiento de ejecución hipotecaria por parte de una entidad («Banco de Sabadell, S.A.») que ocupa la posición de otra («Banco Cam, S.A.U.») que ha iniciado el procedimiento y que no es titular registral de la hipoteca (Caja de Ahorros del Mediterráneo).

Pues bien, por evidentes razones de tracto sucesivo, el defecto debe ser confirmado. La hipoteca aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquella que inicia el procedimiento y de la que se subroga después en la condición de demandante (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que se justifique la previa adquisición del derecho: a) en cuanto al «Banco de Sabadell, S.A.», lo único que se indica en el testimonio del decreto de 19 de febrero de 2013, en su antecedente de hecho segundo, es que «se ha presentado por «Banco Cam, S.A.U.» escrito exponiendo haberse reestructurado dicha sociedad mercantil y solicitando ocupar la posición procesal de la parte transmitente, acompañando, como documentación acreditativa de tal extremo escritura de poder para pleitos por reestructuración societaria», añadiendo en la diligencia de 19 de febrero inmediato que «la entidad «Banco de Sabadell, S.A.», pasa a ocupar la posición jurídica que antes ocupaba «Banco Cam, S.A.U.»», sin testimonio ni indicación alguna del resto de circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; y b) en cuanto a la titularidad respecto del crédito hipotecario objeto de ejecución judicial que legitimó la iniciación del procedimiento por parte del citado «Banco Cam, S.A.U.», y del título concreto por el que la adquirió, nada se dice ni se solicita en la documentación presentada, sin que en este expediente se pueda tener en cuenta el testimonio parcial de la escritura de segregación y elevación a público de acuerdos sociales otorgada por «Cam» y «Banco Cam, S.A.U.», autorizada el 21 de junio de 2011, a que se refiere el escrito del recurso, al no haber sido presentado en el Registro en el momento de la calificación recurrida pues, como ha recordado reiteradamente este Centro Directivo

(Resoluciones de 21 de enero de 2006, 21 de mayo de 2007, 18 de enero de 2010 y 11 de febrero de 2012, entre otras muchas), el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece 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».

Pero es que, además, no está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger esta sustitución procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo. Inscripción que resulta necesaria no por aplicación, en el supuesto de hecho planteado, de los artículos 1526 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, ya que no nos encontramos ante un negocio singular de cesión de obligación garantizada con hipoteca, sino por aplicación de los artículos 16, 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan los principios hipotecarios de tracto sucesivo, siquiera sea en su modalidad de abreviado, y de legitimación. En cualquier caso, 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 inscripción de 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 5 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.