

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15828** *Resolución de 29 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrent n.º 2 a anotar un mandamiento que ordena la prórroga de determinadas anotaciones de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña I. C. V., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Ibercaja Banco, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrent n.º 2, doña María Victoria Ordeig Rabadán, a anotar un mandamiento que ordena la prórroga de determinadas anotaciones de embargo.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Catarroja se tramita procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 848/2012 a instancias de «Ibercaja Banco, S.A.». En dicho procedimiento, se libró por doña S. V. C., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, mandamiento por el que se ordenaba la prórroga de la anotación de embargo practicada sobre una serie de fincas.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Torrent número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Naturaleza docto.: prórroga de embargo.

Fecha: 05/03/2018.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Catarroja.

Procedimiento: Ejecución de Títulos no Judiciales n.º 000848/2012-A.

Previa calificación del precedente mandamiento, que se presentó bajo el n.º de asiento 20 del Libro Diario 67 de este Registro de la Propiedad y que, retirado, fue devuelto con fecha 11 de junio de 2018, se suspende la anotación ordenada en el mismo, atendiendo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Sucesión procesal de la parte actora en prórroga de embargo: Las anotaciones preventivas de embargo que fueron practicadas en las fincas a que se refiere el precedente mandamiento, en ejecución de las hipotecas constituidas en su día sobre dichas fincas a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja, cuyos créditos garantizados por las mismas fueron cedidos a la entidad Ibercaja Banco, S.A.U., constan anotadas a favor de la referida entidad Ibercaja Banco, S.A.U., pero a continuación, en el Registro, consta realizada la cesión de los créditos hipotecarios que motivan la presente ejecución, a favor de "Fleta Issuer Holdings Designated Activity Company".

Por tanto, y en aplicación del principio de tracto sucesivo, será preciso que del mandamiento de prórroga resulte la sucesión procesal de la parte actora, a favor de "Fleta Issuer Holdings Designated Actvtty Company", titular actual de los créditos hipotecarios ejecutados.

A diferencia del supuesto de la Resolución de la D.G.R.N. de fecha 7 de noviembre de 2016, donde no se había reflejado en el Registro el cambio de titularidad de la hipoteca objeto de ejecución, en el presente caso tal cesión de los créditos hipotecarios, sí que consta inscrito en el Registro.

Esto es así dado que del Mandamiento de prórroga presentado resulta parte actora exclusivamente la entidad Ibercaja Banco, S.A.U., que ya no es titular de las hipotecas que provocaron las anotaciones preventivas de embargo.

Fundamentos de derecho: Principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la D.G.R.N. de fechas 7 de noviembre de 2016 y 1 de octubre de 2014.

Contra la precedente calificación (...)

Torrent, a 29 de junio de 2018.–La registradora (firma ilegible). Fdo.: María Victoria Ordeig Rabadán.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. C. V., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Ibercaja Banco, S.A.», interpuso recurso el día 1 de agosto de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero.

1. Ibercaja Banco, S.A.U. instó una ejecución dinerada ordinaria contra Comercial Calle 26 Catarroja SCP –en adelante Comercial– y otra (como consta en el mandamiento de prórroga), por las deudas derivadas del contrato de préstamo otorgado por el notario don Tobías Calvo Escarnida, el 29 de diciembre de 2010, y protocolo 2087. En este préstamo se aportó como garantía hipotecaria el derecho de uso de cada una de las fincas que se pretende prorrogar el embargo, además de otras garantías.

2. Una vez incoado el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales en el Juzgado y autos referenciados, se acordó el embargo sobre el derecho de uso a favor de Comercial en la fecha de 9 de abril de 2014, según reza de la calificación de la registradora de Torrent 2 (...) y que consta en los archivos del Registro. Se destaca de dicha calificación el siguiente párrafo en alusión al artículo 143 del Reglamento Hipotecario y en relación con la resolución de la DGRN de 26 de julio de 1999:

Es de advertir que, de conformidad con la Resolución de la DGRN de fecha 26 de Julio de 1999, de las anotaciones preventivas de embargo antes referenciadas, relativas al crédito hipotecarlo de las respectivas inscripciones de hipoteca de dichas fincas, no se reflejará en el Registro la iniciación de procedimiento de ejecución, mediante la oportuna nota marginal, hasta que sea solicitada la certificación de dominio y cargas al efecto.

3. El crédito que trae causa la ejecución de título no judicial fue cedido a «Felta Issuer Holdings Designated Activity Company» en virtud de escritura pública de 6 de julio de 2017 otorgada ante el notario de Madrid don Antonio de la Esperanza Rodríguez con número de protocolo 3529, junto al crédito se cedieron todas sus garantías y derecho accesorios. Por tanto, mediante la correspondiente inscripción se procedió al cambio de titularidad de la hipoteca en el Registro de la Propiedad referenciado.

4. Ibercaja Banco, S.A.U. procedió a solicitar la prórroga de embargos sobre los derechos de uso según consta en el mandamiento calificado negativamente y que se recurre mediante el presente escrito.

5. En cuanto a la sucesión procesal, ha sido instada (...) resolución (...) en el que se hace constar, que los autos constan en la mesa de SS.<sup>a</sup>, a día de hoy sin constar resolución firme al respecto.

Segundo.

1. La calificación del registrador de la propiedad se basa en:

I. "Las anotaciones preventivas de embargo que fueron practicadas en las fincas a que se refiere el precedente mandamiento, en ejecución de las hipotecas constituidas en su día sobre dichas fincas a favor de la Caja de Ahorros (...) pero a continuación, en el Registro, consta realizada la cesión de los créditos hipotecarios que motivan la presente ejecución a favor de Fleta Issuer Holdings Designated Activity Company".

II. "Por tanto y en aplicación del tracto sucesivo, será preciso que del mandamiento de prórroga resulte la sucesión procesal de la parte actora a favor de Fleta titular actual de los créditos hipotecarios ejecutados".

III. Se funda en las resoluciones de la DGRN de 7 de noviembre de 2016 y 1 de octubre de 2014.

2. Considera la parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, yerra en su calificación negativa no dejando acceder el mandamiento de prórroga de embargo, todo ello en virtud de los artículos 149, 143 de la Ley Hipotecaria, 540, 656, 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y capítulos III y IV del Título IV de esta Ley de Ritos y las resoluciones de la DGRN de 1 de Octubre de 2014 y 7 de noviembre de 2016.

2.1 En cuanto a la manifestación de la Registradora que las anotaciones de embargo iniciales fueron «en ejecución de las hipotecas» debemos decir que discrepamos, en tanto en cuanto estamos ante una ejecución de títulos no judiciales y no se está ejecutando la hipoteca en virtud del artículo 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 131 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su título IV y capítulos siguientes relacionados a la ejecución de títulos no judiciales no puede entenderse que un embargo se trabe en aras de ejecutar una hipoteca en *strictu sensu*.

Esta cuestión es tratada por la resolución de 26 de julio 1999 que hace referencia al artículo 688 de la LEC (Certificación de Dominio y Cargas) como hecho relevante para que se publique frente a terceros (vid artículo 143 RH) que el embargo proviene de la ejecución del crédito garantizado por hipoteca, y, por tanto, se active el artículo 143 del Reglamento Hipotecario, pero no estamos en este momento.

La propia Registradora, dicho con todo el respeto y en aras de nuestra defensa, entendemos que va en contra de sus propios actos. Es decir, en la calificación de 2014 del embargo manifiesta que no procede a anotar ninguna anotación marginal que publicite la iniciación del procedimiento de ejecución, en cuanto a que las anotaciones preventivas de embargo antes referenciadas sean relativas al crédito hipotecario de las respectivas inscripciones de hipoteca hasta que sea solicitada la certificación de dominio y cargas.

Por lo tanto, es ese momento, el de la expedición de la certificación de dominio y cargas y anotación marginal según la Registradora de Torrent n.º 2, es cuando debe aplicar el artículo 20 de LH y se defienda el tracto sucesivo y no en el presente momento en el que el tracto se ha seguido escrupulosamente, es decir, quien anotó el embargo y quien solicita la prórroga es la misma entidad. Abstrayéndose de la titularidad del crédito.

2.2 Solo hay que atender a las conclusiones de la DGRN de las dos resoluciones en las que se basa la señora registradora y que son idénticas. Estas conclusiones que vamos a reproducir son aplicables al caso que nos compete, permitiéndonos añadir en cada párrafo el reflejo en el caso que nos atañe:

"2. Para resolver la cuestión debe partirse de que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar, y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice.

La anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006).

Corresponde al juez apreciar la sucesión procesal del demandante (artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), por lo que no debe haber obstáculo para practicar la prórroga de la anotación de embargo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución, esto es, cuando la personalidad del acreedor ha sido reconocida judicialmente, esa legitimación no puede ser calificada por el registrador, aunque no coincida con el titular registral de la anotación.

De lo anterior se concluye que la prórroga de embargo que se pretende inscribir simplemente tiene el fin de publicidad registral frente a terceros que pretendan la adquisición de los derechos de uso, independientemente que el crédito del que proviene la deuda tiene aparejada la hipoteca inscrita previamente, y además de lo anterior, a esta publicidad es ajena la cuestión de la legitimidad en el plano procesal, la cual a mayor abundamiento se ha instado y pendiente de resolución, lo que atañe, según palabras de esta Dirección General, a SS.<sup>a</sup> titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Catarroja, siguiendo sus plazos procesales oportunos.

3. Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente, pueda ser objeto de nota marginal en la anotación de embargo, pues dicha nota puede tener la consecuencia, en la hipótesis de ejecución de una carga con rango preferente, de precisar la comunicación en la expedición de certificación de cargas y gravámenes al nuevo titular de la anotación.

Está claro que en caso que se inicie la Vía de Apremio, con la consiguiente Certificación de Dominio y Cargas, y según las propias palabras de la Registradora de la Propiedad en su calificación de embargo de 9 de abril de 2014, no se procederá hasta ese momento a anotar marginalmente el inicio de la ejecución, momento -si llega- en el que una vez realizada la sucesión procesal se hará constar en el mandamiento de expedición de certificación de dominio y cargas, a los efectos de resolución de 26 de julio de 1999 y del propio argumento de la señora registradora y que el embargo procede del crédito impagado asociado a la hipoteca que consta inscrita.

4. Esta es una diferencia sustancial entre un procedimiento de ejecución ordinario y un procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados, pues en este caso sólo puede 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 (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse reiteradamente respecto a la exigencia de la previa inscripción a favor del acreedor hipotecario ejecutante en relación con la inscripción del decreto judicial de adjudicación en el procedimiento de ejecución directa hipotecaria. Sin embargo, esta doctrina no es directamente aplicable respecto de las anotaciones preventivas de embargo, dadas las diferencias estructurales existentes entre quien es titular de un crédito hipotecario y quien es titular de una anotación preventiva de embargo, como ha quedado anteriormente expresado."

Entendemos que la Sra. Registradora se focaliza en que la ejecución es hipotecaria, cuando el procedimiento no es este, es una ejecución de título no judicial en la que, aunque se comunica al Registro que el crédito del que trae causa esta ejecución ordinaria es el que se deriva de la hipoteca inscrita esta cuestión no consta activada por las propias palabras de la señora registradora que ahora niega la inscripción de la prórroga de embargos, yendo contra sus propios actos.

A efectos prácticos, entendemos que el tracto sucesivo se ha realizado correctamente, en tanto en cuanto, la entidad que anotó el embargo ha solicitado la prórroga.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. 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.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de instante de la prórroga de embargo, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. 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, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente y que se reitera para mayor seguridad.

IV. Fundamento jurídicos: Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. artículos 149, 143 de la Ley Hipotecaria, 540, 656, 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y capítulos iii y iv del Título IV de esta Ley de Ritos y las resoluciones de la DGRN de 1 de octubre de 2014 y 7 de noviembre de 2016.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Torrent, n.º 2, doña María Victoria Ordeig Rabadán, emitió informe y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 32, 42, 86, 126 y 127 de la Ley Hipotecaria; 579, 587, 637, 659, 662 y 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 1992, 10 de diciembre de 1997, 26 de julio de 1999, 5 de julio de 2013, 18 y 25 de febrero, 5 de mayo y 1 de octubre de 2014, 23 de febrero, 3 de marzo, 17 de julio y 14 de diciembre de 2015, 11 de julio y 7 de noviembre de 2016, 1 de febrero de 2017 y 23 de mayo de 2018.

1. Sobre una serie de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad de Torrent, n.º 2 existe practicada una anotación de embargo trabado en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales. Según señala la registradora en su informe, consta en dichas anotaciones que el embargo responde al crédito garantizado por la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> Dicha hipoteca constaba inscrita a favor de «Ibercaja Banco, S.A.U.», pero fue objeto de cesión a la entidad «Fleta Issuer Holdings Designated Activity Company», según resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup>

Se presenta ahora mandamiento judicial ordenando la prórroga de las referidas anotaciones de embargo, constando en el mismo que el demandante sigue siendo «Ibercaja Banco, S.A.U.». La registradora se opone a la práctica de la anotación de prórroga porque entiende que el principio de tracto sucesivo exige que antes se haya producido la subrogación procesal de la entidad titular del crédito hipotecario.

2. El derecho real de hipoteca sujeta directa e inmediatamente un bien inmueble, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación en cuya seguridad fue constituida (artículo 104 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente, si la obligación es incumplida el acreedor puede dirigirse directamente contra el bien hipotecado y realizar su valor a fin de resarcirse con su importe. El ejercicio de esta acción real puede llevarse a cabo mediante el procedimiento ejecutivo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que para los bienes hipotecados prevén los artículos 681 y siguientes. El acreedor puede igualmente realizar el valor del bien hipotecado extrajudicialmente ante notario (artículo 129 de Ley Hipotecaria).

Las especialidades establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria para el ejercicio de la denominada acción directa implican que el procedimiento se lleva a cabo en base a los pronunciamientos del Registro de la Propiedad y con casi total ausencia de fase cognitiva contribuyendo a la mayor celeridad y agilidad de la ejecución.

Nada obsta, sin embargo, para que el acreedor, ante el impago de la deuda garantizada con hipoteca, decida no acudir al procedimiento de acción directa sino al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para cualquier título ejecutivo (o incluso al procedimiento ordinario de la propia Ley procedimental). Así resulta de las previsiones de la Ley Hipotecaria (artículos 126 y 127), como de las de la Ley de Enjuiciamiento Civil que tanto en la Ley de 1881 como en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, no imponen una restricción al respecto. Así lo ha considerado la doctrina de este Centro Directivo tanto con arreglo a la antigua ley como a la vigente (Resoluciones de 3 de febrero de 1992, 10 de diciembre de 1997 y 26 de julio de 1999, y Resoluciones de 18 y 25 de febrero de 2014 y 17 de julio y 14 de diciembre de 2015, respectivamente).

3. En nuestro ordenamiento jurídico, el embargo es un acto procesal mediante el que se afecta un bien concreto a las resultas del procedimiento en que se decreta con la finalidad de garantizar su resultado. No tiene como finalidad constituir una garantía directa y exclusiva a favor del crédito que lo motiva por lo que no altera su naturaleza personal (vid. Resoluciones de 23 y 24 de abril de 1996 y 23 de septiembre de 2008). Ni el crédito muda su naturaleza convirtiéndose en real por el hecho del embargo ni éste recibe de aquél preferencia alguna (Resolución de 15 de diciembre de 1994).

Decretado el embargo sobre un bien concreto despliega sus efectos desde ese momento (artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de 22 de febrero de 1993), de modo que, si el bien gravado es objeto de transmisión, el adquirente lo adquiere sujeto al embargo (artículo 662 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Tratándose de bienes inmuebles el embargo se anota en el Registro de la Propiedad (artículo 42 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con la finalidad de hacerlo oponible a tercero (artículo 32 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 587 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), evitando que un adquirente de buena fe alegue su condición a fin de evitar las resultas del procedimiento (Resoluciones de 11 de septiembre y 21 de noviembre de 2006).

Siguiéndose el procedimiento de ejecución ordinaria y no el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) son indudables las diferencias existentes entre ambos. Baste señalar al respecto, que mientras en el procedimiento de ejecución ordinaria deben cumplirse trámites tan esenciales como el del embargo (cfr. artículos 584 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y la valoración de los bienes embargados (cfr. artículos 637 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), en el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados, como se deduce del artículo 579 por su remisión a los artículos 681 y siguientes, dichos trámites no son precisos.

Respecto a la necesidad de practicar embargo cuando se ejecuta la hipoteca por el procedimiento de ejecución ordinaria, así lo presupone el artículo 127 de la Ley Hipotecaria cuando en relación a los terceros poseedores se establece que «cada uno de los terceros poseedores, si se opusiere, será considerado como parte en el procedimiento respecto de los bienes hipotecados que posea, y se entenderán siempre con el mismo y el deudor todas las diligencias relativas al embargo y venta de dichos bienes (...)». Este mismo criterio ha sido defendido por esta Dirección General en Resoluciones de 10 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1999, recogidas en las más recientes de 14 de diciembre de 2015, 1 de febrero de 2017 y 23 de mayo de 2018.

Como resulta de la Resolución de 10 de diciembre de 1997 si entre la inscripción de la hipoteca y la anotación de embargo practicada por el ejercicio de la acción ejecutiva ordinaria resultan cargas intermedias su cancelación devendría imposible, si dichos titulares no tuvieron en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento,

al ignorar que la ejecución que se llevaba a cabo afectaba a la hipoteca inscrita con anterioridad a sus derechos.

Para evitar estos efectos tan distorsionadores, como dijera la misma Resolución, resulta preciso que desde el primer momento (el mandamiento de anotación), se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Así lo consideró igualmente la Resolución de 23 de julio de 1999 que afirmó la necesidad de hacer constar por nota al margen de la hipoteca ejecutada su relación con la posterior anotación de embargo por la que publicaba la ejecución por los trámites del procedimiento ejecutivo ordinario. Ahora bien, debe tenerse especialmente en cuenta que esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria, teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria, su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

4. Si el acreedor opta por el procedimiento de ejecución ordinaria para hacer efectivo el crédito garantizado por la hipoteca, existirán por tanto tres momentos distintos de contacto y conexión del proceso judicial con el Registro:

– Práctica de la anotación de embargo en la que se hará constar que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca que es, de ese modo, objeto de realización. Naturalmente, si el procedimiento se prolonga en el tiempo, la anotación podrá prorrogarse en los términos del artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

– Expedición de la certificación de cargas a que alude el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al expedir la certificación el registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante. Eso implica que han de ser notificados, no solo los titulares de derechos inscritos o anotados después de la anotación de embargo, sino también de aquellos que hayan accedido al Registro entre la inscripción de hipoteca que se está ejecutando y la propia anotación de embargo.

– Inscripción del decreto de adjudicación y cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, siempre dentro de los límites de la responsabilidad hipotecaria.

5. En el caso objeto de este recurso, se ha practicado la anotación del embargo trabado en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales, anotación en la que, de acuerdo con el contenido del mandamiento, se ha hecho constar que el crédito que se está reclamando es el garantizado por la hipoteca inscrita por la inscripción 2.<sup>a</sup>

El problema surge porque, después de la práctica de la anotación de embargo, el crédito hipotecario fue cedido a otra entidad distinta de la que había iniciado la ejecución, extendiéndose la correspondiente inscripción de dicha cesión, conforme al artículo 149 de la Ley Hipotecaria. Con dicha situación tabular, pero sin que se haya producido aun la pertinente subrogación procesal en la posición de la parte actora a favor de la entidad cesionaria del crédito hipotecario y que consta como titular registral del mismo, se ordena la prórroga de la anotación de embargo.

Aunque este Centro Directivo no ha tenido hasta ahora ocasión de pronunciarse sobre un caso como el presente, sí que ha analizado 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 (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que exige, para inscribir el decreto de adjudicación, que la hipoteca aparezca inscrita a nombre de la misma entidad que aparece 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 2014: «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. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación».

6. La prórroga de una anotación preventiva de embargo constituye un trámite procesal exigido por la duración temporal de este tipo de asientos, tal y como establece el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y que no tiene más trascendencia que evitar su caducidad. Es por ello que, por ejemplo, en el ámbito de las situaciones concursales este Centro Directivo no haya puesto inconveniente en que se pueda practicar la anotación de prórroga de una de embargo, puesto que no es acto ejecutivo propiamente dicho ni legitima la ejecución separada si no se dan los demás requisitos, y que de no practicarse impediría al ejecutante intentar llevar a cabo la ejecución dentro del concurso o al margen de él, si se dieran las circunstancias necesarias.

Teniendo en cuenta, por tanto, la limitada trascendencia de la anotación de prórroga, no resulta necesario exigir la concordancia entre la titularidad registral de la hipoteca que se ejecuta por el procedimiento ordinario y la identidad de quien aparece como actor en dicho procedimiento. Dicha concordancia, que será imprescindible cuando se presente a inscripción el decreto de adjudicación, no será necesaria para prorrogar la anotación de embargo o para expedir la certificación de cargas prevista en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 29 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.