

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11093** *Resolución de 1 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Rivas-Vaciamadrid, por la que se suspende una prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña V. M. G., Abogada, en nombre y representación de «Aktiv Kapital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, don Francisco Javier Sáenz Villar, por la que se suspende una prórroga de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido por el secretario judicial, don I. M. B. G. C., del Juzgado de Primera Instancia número 45 de Madrid, se ordena la prórroga de la anotación preventiva sobre una determinada finca registral en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 259/2006-B.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Multigestión Martínez, S.L., el día 21 de mayo de 2014, bajo el asiento número 180 del tomo 126 del Libro Diario y número de entrada 1.772, que corresponde al mandamiento expedido el día 5 de mayo de 2014, por don I. M. B. G. C., Secretario del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 45 de Madrid, en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 259/2006-B, al que se acompaña certificado expedido por el Notario de Madrid, don Federico Garayalde de Niño, el día 8 de noviembre de 2012, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por el defecto siguiente: Por estar practicada la anotación que se ordena prorrogar a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, persona distinta de la demandante (Aktiv Capital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug). Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Por el relacionado mandamiento en el procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 259/2006-B seguido a instancia de Aktiv Capital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug, se ordena prorrogar la anotación letra B prorrogada por la D, sobre la finca 9.440 de Covibar, término municipal de Rivas Vaciamadrid, acompañándose certificado expedido por el Notario de Madrid, don Federico Garayalde de Niño, el día 8 de noviembre de 2012, en el que se señala que en fecha 23 de julio de 2012 Aktiv Capital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug, adquirió mediante escritura pública de cesión, los derechos y obligaciones derivados de la operación que se viene reclamando en estos Autos, dándose la siguiente circunstancia: 1.º) La anotación que se ordena prorrogar se encuentra anotada a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, persona distinta de la demandante. Para poder practicar la anotación habría que inscribir previamente la escritura de cesión de crédito de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid a favor de Aktiv Capital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug. Fundamentos de Derecho: El artículo 20.1 Ley Hipotecaria establece que: «Para poder inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá

constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Siendo subsanable el defecto señalado en el apartado Hechos, se suspende la anotación solicitada. Esta nota será notificada al Juzgado de 1.ª Instancia n.º 45 de Madrid y al presentante, quedando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días hábiles a contar desde la última notificación. Contra el presenta acuerdo (...) Rivas Vaciamadrid, a seis de junio del año dos mil catorce. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Francisco Javier Sáenz Villar.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña V. M. G., Abogada, en nombre y representación de «Aktiv Kapital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 2 de julio de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primero.—Considera esta parte que no es requisito necesario la inscripción en el Registro de la cesión de créditos para poder prorrogar la finca n.º 9.440 de Cobivar, ya que nos encontramos en el seno de un procedimiento de un título no judicial y por lo cual consideramos que no se ha inscrito la cesión por no ser una circunstancia necesaria y que pese a la literalidad del precepto, la doctrina ha interpretado que dicha exigencia no tiene carácter constitutivo, como expone copiosa jurisprudencia, entre ellas cabe destacar, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha de 4 de junio de 2007 que declara que: «la cesión de créditos puede hacerse válidamente sin conocimiento previo del deudor, aún contra su voluntad, sin que la notificación a este tenga otro alcance que el obligatorio con el nuevo acreedor, debiendo entenderse las exigencias de la legislación hipotecaria (artículo 149) de inscripción del crédito hipotecario cedido en sus efectos en relación a terceros, puesto que en esta materia el ordenamiento jurídico especial, tanto en el orden civil como hipotecario, sigue la orientación y consiguiente normativa, de que la inscripción es meramente declarativa y en consecuencia, solo robustece el título inscrito frente a dichos 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, habiéndose declarado en cumplimiento de tales aseveraciones que el hecho de que el demandante actúe en un procedimiento judicial como cesionario del crédito hipotecario no le priva de la condición de titular favorecido por la inscripción frente al demandado, aunque la cesión haya sido inscrita frente al demandado en fecha posterior». Por otra parte manifestamos que al encontrarnos ante una cesión deberíamos necesariamente dirigirnos al tenor del artículo 1.528 de nuestro código civil que al respecto sienta que «la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio». Queda así claro que, con la transmisión reconocida por el Tribunal del crédito se ha transmitido todos los derechos y obligaciones, y ello es así independiente de que se inscriba o no, lo cual no tiene carácter constitutivo, como queda evidenciado (se encuentra, además, elevada a pública la sucesión del crédito). Por lo que acreditado lo primero, se verifica lo segundo. Es notorio que «la titularidad del derecho» a ejecutar ha quedado suficientemente acreditada, en los autos de instancia. Segundo.—Que de manera subsidiaria, y para el caso que el registrador trate el procedimiento como un hipotecario (aunque reiteramos que se trata de una ejecución), como hemos indicado anteriormente sólo la constitución de la hipoteca requiere su inscripción en el Registro, con efectos constitutivos, como resulta de los arts.1.875 del CC y art. 145 LH. Pero una vez constituida e inscrita, del art. 149 de la LH se desprende que la inscripción de la posterior cesión del crédito hipotecario se pide solo a efectos declarativos y para su constancia frente a terceros. Como he señalado anteriormente en la STS 04/06/2007 donde se reconoce el carácter meramente declarativo de la inscripción de la cesión del crédito hipotecario».

## IV

El registrador emitió informe el día 21 de julio de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.528 del Código Civil; 130 de la Ley Hipotecaria; 540 y 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre y 21 de noviembre de 2006 y 29 de junio y 10 y 17 de octubre de 2013.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de practicar la prórroga de una anotación preventiva de embargo, alegando el registrador como defecto que no se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la cesión del crédito del acreedor embargante a favor de la nueva titular «Aktiv Kapital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug», incumpliendo con ello el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

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 (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006).

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

Por ello, 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, ni para la expedición de la certificación de dominio y cargas del artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni para la inscripción del resultado del procedimiento de ejecución aunque la adjudicación se verifique a favor del cesionario, sin necesidad de asiento previo a favor de éste, a modo de tracto sucesivo, por cuanto, como ha quedado expresado, lo que accede al Registro es la medida cautelar ordenada en el proceso de ejecución.

Todo ello se entiende sin perjuicio de que la sucesión procesal en la posición de anotante, apreciada judicialmente y resultante del mandamiento, 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 (cfr. Resolución de 29 de junio de 2013).

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 (cfr. Resoluciones de 10 y 17 de octubre de 2013) ha tenido ocasión de pronunciarse 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.

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, 1 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.