

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11000** *Resolución de 7 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alcoy, por la que acuerda suspender la anotación de un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña V. M. G., abogada, en representación de «Aktiv Kapital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alcoy, don Luis Fernando Pellón González, por la que acuerda suspender la anotación de un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Por diligencia de ordenación de fecha 30 de junio de 2016, dictada en autos de ejecución de títulos no judiciales que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Llíria, se acordó la prórroga por cuatro años de una anotación preventiva de embargo.

##### II

Presentado el oportuno mandamiento en el Registro de la Propiedad de Alcoy, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Doña J. B. B., el día 14/07/2016, bajo el asiento número 622, del tomo 172 del Libro Diario y número de entrada 4306, que corresponde al Testimonio librado por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Llíria, en procedimiento ejecución de títulos no judiciales número 333/2012, de fecha 30/06/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, suspendiendo la anotación por adolecer de los siguientes defectos: faltan circunstancias personales de demandante y demandado y falta de previa inscripción del título adquisitivo del demandante: Hechos: Se decreta la prórroga por cuatro años más, de la anotación preventiva de embargo practicada sobre una novena parte indivisa de la nuda propiedad de la finca registral número 8.636 de Alcoy, propiedad de Doña A. M. M. F., según la anotación letra A de dicha finca, a favor de la entidad Camge Financiera, Establecimiento Financiero de Crédito, Sociedad Anónima, y en el mandamiento no constan las circunstancias personales de la demandada para su correcta identificación, y la parte demandante es “Aktiv Kapital Portfolio As, Oslo Sucursal en Zug, sociedad mercantil” distinta de la sociedad acreedora según registro, en el procedimiento de referencia sin haberse realizado la transmisión de derechos correspondiente y tampoco constan sus circunstancias personales. Fundamentos de Derecho De conformidad con los artículos 9 regla 4ª de la Ley Hipotecaria y 51 regla 9ª del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 2 del Real Decreto 1.553/2005 de 23 de diciembre, y el principio de legitimación registral del art. 38 de la Ley Hipotecaria, presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento correspondiente, por ello, de acuerdo con el principio registral de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para inscribir títulos por los que se declare, transmita, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes

inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los referidos actos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta del disponente, los registradores denegarán o suspenderán, según los casos la inscripción solicitada. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación en el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Alcoi a diecinueve de julio del año dos mil dieciséis El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: don Luis Fernando Pellón González».

## III

La anterior nota de calificación fue recurrida por doña V. M. G., abogada, en representación de «Aktiv Kapital Portfolio As, Oslo, Sucursal en Zug», en base a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos: Primero.—Considera que no es requisito necesario la inscripción en el Registro de la cesión de créditos para poder prorrogar la finca nº 8.636 de Alcoi, 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 [se refiere al artículo 20 de la Ley Hipotecaria], 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 4 de junio de 2007 que declara que: “(...)” 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 público 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 acreditada en los autos de instancia. Segundo.—Que de manera subsidiaria, y para el caso de 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 hipoteca requiere su inscripción en el Registro, con efectos constitutivos, como resulta de los arts. 1875 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

En registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1528 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, 2 y 29 de junio y 10 y 17 de octubre de 2013, 1 de octubre de 2014 y 11 de julio de 2016.

1. Constituye el objeto único del presente 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.

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.

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.

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.

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, 7 de noviembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.