

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8595** *Resolución de 26 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 13, por la que se suspende la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña María Pilar Saltó Saura, notaria de San Vicenç de Castellet, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 13, doña Magdalena Esperanza Mora González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

#### Hechos

I

El día 17 de enero de 2017 se otorgó ante la notaria de San Vicenç de Castellet, doña María Pilar Saltó Saura, bajo el número 36 de protocolo, escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca en virtud de la cual la entidad «Banco de Sabadell, S.A.», por medio de su representante, declaraba que el préstamo hipotecario concedido en su día por «Caixa d'Estalvis del Penedès» había sido íntegramente satisfecho, otorgando por ello completa y eficaz carta de pago, y consintiendo la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca registral número 32.856 del término municipal de Barcelona. En concreto, en dicha escritura, en la intervención, manifiesta la notaria autorizante que «Banco de Sabadell, S.A.» es titular de dicho activo financiero por razón de la cesión parcial llevada a cabo desde la entidad «Banco Mare Nostrum, S.A.» (que absorbió en bloque el total de activos de «Caixa Penedès» mediante escritura de fecha 14 de septiembre de 2011 otorgada ante el notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles), al «Banco de Sabadell, S.A.» en virtud de escritura de 31 de mayo de 2013 de cesión parcial de activos y pasivos con traspaso en bloque al mencionado banco de los mismos a título de sucesión universal otorgada ante la notaria de Madrid, doña Ana López-Monís Gallego.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral N.º de entrada: 223 En Barcelona, a 28 de febrero de 2017. Previo examen y calificación de la documentación presentada, no se practica la operación solicitada por observarse los siguientes defectos: Falta acreditar que Banco Sabadell es el actual titular de la hipoteca que se cancela en la escritura calificada. Hechos 1. Consta presentada en este Registro escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, Don Juan Antonio Andújar Hurtado, de fecha dieciséis de agosto del año dos mil dieciséis, protocolo 2054, por la que Banco de Sabadell solicita la cancelación de una hipoteca constituida a favor de Caixa D'Estalvis del Penedès, sobre la finca registral de este registro 4283 de la Sección 1.ª A, sita en este Registro. Fundamentos de Derecho El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que “los Registradores clasificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. El artículo 16 de la Ley Hipotecaria, establece que: “Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su

inscripción, presentando dicho título con el documento en su caso, que pruebe haberles sido aquel transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir". La propia naturaleza de la operación societaria; que a diferencia de otras fusiones bancarias que supusieron la transmisión en bloque del patrimonio de las entidades fusionadas, la cesión de Caixa d'estalvis del Penedès y Banco Mare Nostrum al Banco de Sabadell, S.A., fue parcial; y se requiere la delimitación de los activos transmitidos en la forma señalada. En la escritura motivo de la presente, se indica que se ha traspasado en bloque a Banco de Sabadell, S.A., la parte del patrimonio de Caixa D'estalvis del Penedes y Banco Mare Nostrum, S.A. que integra el "perímetro de cesión", pero no resulta acreditado que esté incluido en ello la operación financiera cuya hipoteca es objeto de la presente entre las cedidas, lo que se debe acreditar. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. Contra esta calificación podrá (...) La registradora (firma ilegible) Fdo: doña Magdalena Mora González».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Pilar Saltó Saura, notaria de Sant Vicenç de Castelllet, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 31 de marzo de 2017 en base a los siguientes argumentos: «Hechos 1.–En la escritura calificada actúa como representante de Banc Sabadell, S.A., don F. J. R. J., quien tiene poder suficiente para representar a dicha entidad, 2.–En la misma escritura se dispone que la titularidad del activo por Banc Sabadell, S. A., procede de Banco Mare Nostrum, S.A., en el que se fusionaron las extintas cajas: Caja de Ahorros de Murcia, Caixa D'estalvis del Penedès, Caja General de Ahorros de Granada y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Baleares (Sa Nostra), reseñándose los correspondientes títulos de fusión y cesión de activos. 3.–Se incorpora a la misma escritura certificado de Banc Sabadell, S.A., en el que se reconoce el activo como propio y el total pago del mismo. Fundamentos de Derecho El artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone, en su párrafo primero: Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Por lo que, Habiéndose cumplido todos los requisitos legalmente exigidos para la cancelación del reseñado derecho de hipoteca, solicito se califique nuevamente la escritura reseñada y suspendida, y se proceda, si se considera pertinente, a practicar la inscripción inicialmente solicitada».

## IV

La registradora suscribió informe el día 7 de abril de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 6, 9, 16, 18, 19 bis, 20, 21, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 22, 46, 47, 68, 69, 71, 73, 81 y 89.2 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero; los artículos 39, 51 y 425 del Reglamento Hipotecario; el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros; el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, para el reforzamiento del sistema financiero; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de enero, 28 de septiembre y 31 de

octubre de 2001, 12 de enero de 2002, 20 de mayo de 2005, 20 de julio de 2006, 14 de abril y 14 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 12 de enero, 29 de febrero y 20 de julio de 2012, 3 de junio, 5 de julio y 11 de octubre de 2013, 18 de febrero, 16 de septiembre y 9 de octubre de 2014, 11 de diciembre de 2015 y 17 de mayo de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no inscribirse una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por el representante de «Banco de Sabadell, S.A.», sociedad beneficiaria de la cesión parcial del negocio financiero de «Banco Mare Nostrum, S.A.», entidad ésta que a su vez adquirió en bloque por sucesión universal el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios de la entidad «Caixa d'Estalvis del Penedès», siendo esta última la concedente del préstamo hipotecario y titular registral del derecho real de hipoteca.

La registradora suspende la inscripción señalando como defecto la necesidad de acreditar la titularidad de «Banco de Sabadell, S.A.» para la cancelación del derecho de hipoteca.

Como cuestión previa, debe admitirse la interposición del recurso, toda vez que consta en el expediente que la notificación fue recibida el día 28 de marzo de 2017.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos (principalmente de créditos y préstamos hipotecarios) producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus Resoluciones de 9 de octubre de 2014 y 17 de mayo de 2016, tales modificaciones estructurales de las sociedades, «a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012, con cita de otras anteriores: (...) Por tanto, la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca "ope legis" el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria (cfr. artículo 89, número 2, de la citada Ley 3/2009). En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual "los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir". Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir».

Y añaden las mismas Resoluciones que «tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil,

cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones. (...) Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001, en la que se admitió que “acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión”. En los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los Reales Decretos-ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual establece en su párrafo primero que “en los supuestos que se requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se realizarán necesariamente en un solo asiento”. Ahora bien, hay que aclarar inmediatamente que los casos, como los citados, en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente. Pero en estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador».

3. Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

Por ello, debe ahora determinarse si está suficientemente justificada la previa adquisición del derecho de hipoteca por la entidad otorgante de la escritura de cancelación para su constancia en el Registro.

En la escritura de cancelación se expresa que el «Banco Mare Nostrum, S.A.» fue constituida por escritura autorizada por el notario de Madrid, don Antonio Morenés Giles, el día 22 de diciembre de 2010, y que «está integrado por BMN y las siguientes cajas» entre las que figura la Caixa d'Estalvis de Penedès. Mediante escritura otorgada el día 14 de septiembre de 2011 ante el mismo notario, las cajas segregaron el conjunto de sus elementos patrimoniales y accesorios de su negocio financiero y lo traspasaron en bloque por sucesión universal a la entidad «Banco Mare Nostrum, S.A.». Por su parte, «Banco de Sabadell, S.A.», a resultas de la cesión parcial de determinados activos y pasivos que conforman el negocio bancario de «Banco Mare Nostrum, S.A.», a favor de «Banco de Sabadell, S.A.», se subrogó en la posición jurídica de «Banco Mare Nostrum, S.A.» y en particular en los derechos y obligaciones derivados del contrato de préstamo objeto de la presente escritura. Esta cesión parcial de activos y pasivos con traspaso en bloque a «Banco de Sabadell, S.A.», fue formalizada en escritura pública autorizada el día 31 de mayo de 2013 por la notaria de Madrid, doña Ana López-Monís Gallego, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En dicha escritura se indica que se traspasa en bloque a «Banco de Sabadell, S.A.», la parte de patrimonio que integra el perímetro de la cesión. Y estando incluida, según asevera el representante legal de «Banco de Sabadell, S.A.», la operación financiera cuya hipoteca es objeto de cancelación entre las cedidas, «Banco de Sabadell, S.A.», es la actual titular de la hipoteca constituida.

Y es esta la cuestión que plantea la registradora en su nota de calificación, en el sentido de si es o no exigible acreditar que la hipoteca cuya cancelación se pretende se encuentra incluida en el negocio financiero objeto de cesión («perímetro de cesión») por la entidad titular registral a favor de la otorgante de la escritura de cancelación, por cuanto, al tratarse de un supuesto de cesión parcial, la sucesión universal no se predica respecto de la totalidad del patrimonio de la sociedad titular de la hipoteca sino tan sólo de parte de dicho patrimonio.

En base a lo expuesto, resulta que la segregación del negocio bancario se califica en las escrituras a través de las cuales se lleva a cabo como una segregación de las previstas en el artículo 71 de la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, que regula dichas segregaciones como un «traspaso en bloque y por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forme una unidad económica». De acuerdo con ello, se entienden segregados todos los activos y pasivos que forman parte, entre otros, del negocio bancario y que se hallan incluidos dentro de un «perímetro», del que a su vez se excluyen determinados elementos.

Que, por tanto, y salvo que concurran alguna de las excepciones previstas en la escrituras de segregación, se ha de entender que «Banco de Sabadell, S.A.», se ha subrogado en la posición jurídica de «Banco Mare Nostrum, S.A.», en la titularidad de todas las relaciones jurídicas resultantes de los activos integrantes del negocio bancario de ésta.

De acuerdo con ello, se ha de entender necesario que de la escritura a través de la cual «Banco de Sabadell, S.A.», actúe el contenido de derechos inscritos a favor de «Banco Mare Nostrum, S.A.», resulte que la titularidad de tales derechos se halla incluida en el «perímetro de segregación». Tal circunstancia podrá resultar bien por razón del hecho de que ni de la hoja de finca de que se trate, ni del contenido de la inscripción en el Registro Mercantil de las escrituras de segregación, ni del título presentado a inscribir, resulte circunstancia alguna que permita entender que se trata de algún activo excluido de la segregación, o bien, en caso contrario, porque así se acredite con consentimiento tanto de la parte cedente y titular registral, como cesionaria.

En consecuencia no podemos confirmar el defecto alegado por la registradora ya que no resulta ni de la escritura de cancelación, ni del historial registral de la finca ni del contenido del Registro Mercantil circunstancia alguna que haga suponer que el activo en cuestión esté excluido de la segregación.

En consecuencia, 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, 26 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.