

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 15556** *Resolución de 2 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante escrito por el hipotecante con base en la caducidad legal de la hipoteca, disposición de la Ley y/o por el pago del préstamo por tercero.*

En el recurso interpuesto por don V. A. M. contra la nota de calificación dictada por la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante escrito por el hipotecante con base en la caducidad legal de la hipoteca, disposición de la Ley y/o por el pago del préstamo por tercero.

Hechos

I

El día 28 de febrero de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 instancia de la misma fecha suscrita por don V. A. M., causando el asiento de presentación 1.489 del Diario 31, solicitando la cancelación de la hipoteca por caducidad, disposición de la Ley y/o pago que consta inscrita (artículos 82.2 y 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria), en la inscripción 5.^a de la finca registral número 33.220, a favor de «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento de Créditos Financieros», en virtud de escritura otorgada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Gerardo Burgos Bravo el día 23 de mayo de 2006, con el número 1.499 de protocolo. Se acompañaba al escrito indicado la siguiente documentación: a) fotocopia de la escritura de Constitución de Fondo de Titulación de Activos UCI16, Cesión de Créditos y Emisión de Fondos de Titulación otorgada ante el Notario de Madrid don Roberto Parejo Gamir, el día 18 de octubre de 2006, con el número 3.057 de protocolo; b) testimonio parcial de la escritura citada de constitución del fondo de titulación expedido por la notaria de Madrid, doña Concepción Pilar Barrio del Olmo, el día 12 de febrero de 2009, haciendo constar la inclusión del préstamo hipotecario que grava el inmueble detallado en el mismo en los datos registrales y el pago total de esa cesión por titulación; c) copia simple de la escritura de constitución de hipoteca otorgada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Gerardo Burgos Bravo, el día 23 de mayo de 2006, con el número 2.499 de protocolo; d) fotocopia de un escrito de contestación del Banco de España con referencia de expediente C-201501247 de 26 de marzo de 2015 de dicha titulación; e) escritos del defensor del cliente expediente 302/2017 de 8 de noviembre de 2017; f) certificado de la Secretaría General de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de 20 de diciembre de 2018 relativa al régimen de las titulaciones, y g) recibo de presentación en el Registro Administrativo de la Comunidad de Madrid de 27 de diciembre de 2018 y escrito de contestación al mismo, acerca del pago de los impuestos de la titulación.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue suscrito por don V. A. M., el día 28/02/2019, presentado en este Registro a las 10:26 horas del día 28/02/2019, asiento 1489 del Diario 31, examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

Se presenta en este Registro el día 28 de febrero de dos mil diecinueve causando el Asiento 1489 del Diario 31 escrito de don V. A. M. de fecha de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve solicitando al amparo de los artículos 82.2 y 210-1-octava de la Ley Hipotecaria la cancelación de la hipoteca constituida sobre la finca registral 33.220 Sección Cuarta de este Registro en la inscripción 5.ª de veintinueve de junio de dos mil seis a favor de la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento de Créditos Financieros. Se acompaña al escrito la siguiente documentación: fotocopia de la escritura de Constitución de Fondo de Titulación de Activos UCI 16, Cesión de Créditos y Emisión de Fondos de Titulación otorgada en Madrid ante el Notario don Roberto Parejo Gamir el día dieciocho de octubre de dos mil seis, número de protocolo 3057, testimonio parcial de la escritura citada ante la Notario de Madrid doña Concepción Pilar Barrio Del Olmo el día doce de febrero de dos mil diecinueve, copia simple de la escritura de constitución de hipoteca otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Gerardo Burgos Bravo el día veintitrés de mayo de dos mil seis, número de protocolo 2499, fotocopia de un escrito de contestación del Banco de España con Referencia de Expediente: C-201501247 de veintiséis de marzo de dos mil quince, escritos del Defensor del Cliente Expediente 302/2017 de ocho de noviembre de dos mil diecisiete, Certificado de la Secretaría General de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de veinte de diciembre de dos mil dieciocho y Recibo de Presentación en el Registro Administrativo de la Comunidad de Madrid con Referencia 55/616412.9/18 de veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho y escrito de contestación al mismo.

La hipoteca se inscribió en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 el día veintinueve de junio de dos mil seis causando la inscripción número 5 de la finca registral 33.220 de este registro en virtud de escritura de préstamo hipotecario otorgada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Gerardo Burgos Bravo el día veintitrés de mayo de dos mil seis, número de protocolo 1499. La finca se encuentra inscrita a nombre de don V. A. M. y doña V. G. A. por mitad e iguales partes con carácter privativo por título de compra según la inscripción 4.ª de veintinueve de junio de dos mil seis.

El interesado en escrito de fecha de veintiocho de febrero de dos mil diecinueve presentado en este registro solicita la cancelación de la hipoteca antes referida en los siguientes términos: “Solicita que sea cancelado por caducidad el derecho real inscrito sobre la finca anteriormente reseñada, por extinción total en el pago de la deuda conforme al artículo 82 párrafo 2 Ley Hipotecaria, así como por haber prescrito dicha carga registral referida en el artículo 210-1-octava, de la mencionada Ley Hipotecaria”.

El artículo 82 párrafo 2 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: “Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”.

El artículo 210.1-octavo de la Ley Hipotecaria dispone: “No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste

anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento. Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos”.

La hipoteca que se constituyó en la inscripción 5.^a de la finca registral 33.220 y cuya cancelación ahora se solicita tiene un plazo de amortización de 480 meses siendo la fecha de inicio el 5 de julio de 2006. Teniendo en cuenta dicho plazo de amortización para el pago del préstamo hipotecario es evidente que todavía no ha vencido el mismo ya que no han transcurrido los 40 años establecidos para el pago. Consecuentemente y, estando vigente el plazo de vencimiento de la hipoteca, no puede solicitarse su cancelación por prescripción ya que no se cumplen requisitos establecidos para ello por el artículo 82.6 de la Ley Hipotecaria que dispone: “A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”.

El plazo de vencimiento para el pago del préstamo garantizado con la hipoteca es de 40 años a contar desde el 5 de julio de 2006 de manera que una vez cumplido este plazo podrá solicitarse la cancelación de la hipoteca por prescripción transcurridos 20 años desde esa fecha de vencimiento al ser éste el plazo previsto por la legislación para la prescripción de las acciones derivadas del derecho real de hipoteca, en concreto, así lo recogen los artículos 1963 del Código Civil y 128 de la Ley Hipotecaria estableciendo éste último que “la acción hipotecaria prescribirá a las veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada”. En este caso la hipoteca no vence hasta el año 2046 de manera que una vez vencido el plazo y transcurrido el plazo de prescripción de la acción de reclamación de la prestación, esto es 20 años, se entenderá prescrito el derecho real de hipoteca pudiéndose pedir su cancelación conforme al artículo 82.6 de la Ley Hipotecaria y, siempre y cuando tal y como reza el citado artículo, “dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca”.

El artículo 210.1-octava de la Ley Hipotecaria tampoco es aplicable al caso que nos ocupa ya que dicho artículo se refiere a la posibilidad de poder solicitar la cancelación de aquellas hipotecas donde no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada una vez transcurridos 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de obligación garantizada; este supuesto tampoco es aplicable ya que nuestra hipoteca sí tiene un plazo de vencimiento establecido para el pago de la obligación garantizada como ya hemos expuesto anteriormente. Tampoco puede cancelarse por no haber transcurrido los 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Por otra parte, en el escrito de solicitud de cancelación de la hipoteca se habla de la cancelación de la misma “por caducidad del derecho real inscrito... por extinción total en

el pago de la deuda conforme al artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria”. Atendiendo a la redacción del citado artículo 82.2 LH en el que se fundamenta el interesado para solicitar la cancelación, ni existe una declaración de la Ley que permita proceder a la cancelación de la hipoteca, ni tampoco resulta del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción de hipoteca. La escritura pública donde se constituye este derecho real de hipoteca concede un préstamo a don V. A. M. y doña V. G. A. cuyo pago se encuentra garantizado con la constitución de hipoteca sobre la finca registral 33.220 a favor de la entidad acreedora Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito que es quien tiene inscrito el derecho real de hipoteca a su favor y cuyo plazo de vencimiento no se produce hasta el año 2046 que es cuando finalizará el último pago de préstamo. Vigente el plazo del préstamo hipotecario, para poder cancelar la hipoteca que garantiza dicho pago deberá presentarse escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la entidad acreedora donde preste su consentimiento a la cancelación y se exprese la causa de la misma o, por medio de sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación. Así lo dispone el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria: “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”.

El hecho de que se haya titulizado el préstamo hipotecario que en su día se concedió por parte de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito no implica en ningún caso que la obligación de pago asumida en su día por parte del prestatario se extinga y, por consiguiente, se pueda cancelar la hipoteca que garantizaba dicho préstamo por extinción total en el pago de la deuda. De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y fondos de titulación hipotecaria, la titulación de un préstamo hipotecario supone que la entidad que concedió el mismo, en este caso UCI, deja de ser acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración. La titulación no altera los derechos pactados entre la entidad y sus clientes, ni afecta tampoco a las facultades de administración, gestión y ejecución de los préstamos que tiene la Entidad.

Por otro lado la presentación en el Registro de la Propiedad de fotocopias de escrituras públicas no causan asiento alguno en los Libros del registro al no ser documentación auténtica; así lo recoge el artículo 3 de la Ley Hipotecaria al disponer: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”. En este caso se presenta junto al escrito de solicitud de cancelación y como documentación complementaria fotocopia de la escritura de constitución del Fondo de Titulación de Activos, UCI 16, Cesión de Crédito y Emisión de Bonos de titulación otorgada en Madrid ante el Notario don Roberto Parejo Gamir el día 18 de octubre de 2006, número de protocolo 3.057. Respecto de esa fotocopia de escritura, además de lo que se indica en este mismo párrafo, cabe argumentar en la misma línea por la que no se practica la cancelación de la hipoteca que no es título que fundamente y cause la cancelación que ahora se solicita por todo lo expuesto a lo largo de esta calificación y porque la cesión efectuada por UCI al Fondo de Titulación de Activos, UCI 16 produce la transmisión al fondo tanto de los préstamos pendientes de reembolso así como de los pagos derivados de tales préstamos pero no implica su cancelación. Además dicha cesión se puede llevar a cabo sin necesidad de autorización de los deudores tal y como se recoge en la cláusula duodécima de la escritura de constitución de hipoteca cuya cancelación se pretende.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.)

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Las Palmas de Gran Canaria, a dieciocho de marzo del año dos mil diecinueve.–La registradora (firma ilegible) Fdo. M.^a Cristina Bordallo Sarmiento.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, quien realizó su calificación el día 22 de abril de 2019, confirmando la nota de calificación recurrida en los siguientes términos:

«En base a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto reiterar íntegramente la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad número 6 de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 18 de marzo de 2019 al calificar negativamente el título, suscribiendo íntegramente todos los hechos y fundamentos de Derecho en ella relacionados, a la cual me remito, toda vez que no concurre ninguno de los supuestos previstos en la legislación hipotecaria para la cancelación de la hipoteca de la inscripción 5.^a de la finca registral número 33.220 del Registro de la Propiedad número 6 de Las Palmas de Gran Canaria. Todo ello porque, a pesar de lo argumentado por el presentante en su escrito: ni han transcurrido veinte años desde la fecha en que la prestación que se garantiza con la hipoteca debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, que es el 5 de julio de 2046, debiendo en tal caso esperar además a que dentro del año siguiente no resulte del Registro que ha sido renovada la hipoteca. Interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (artículo 82 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria); ni es aplicable la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria al constar en el Registro la fecha en que debe hacerse el pago íntegro ni han transcurrido cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (artículo 210.1 regla octava de la Ley Hipotecaria); ni se aporta escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la entidad a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique consentimiento para la cancelación del derecho de hipoteca inscrito y sin que las fotocopias de escrituras tengan la consideración de documento auténtico (artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario); ni se acredita que el derecho de hipoteca inscrito haya quedado extinguido por declaración de la Ley o resulte su extinción del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique la extinción de la hipoteca inscrita por declaración de la Ley y sin que resulte de la inscripción que el título en cuya virtud se practicó preveía la titulación del préstamo hipotecario como causa de extinción de la hipoteca la titulación del préstamo hipotecario (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario). Como indica el propio presentante en su escrito de 26 de marzo de 2.019, es directriz legal del Banco de España según fotocopia de escrito de contestación del Banco de España con referencia expediente C-201501247 y fecha 26 de marzo de 2.015 que se acompaña, que: “De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y sobre fondos de titulación hipotecaria, la titulación de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral...”. Es decir, la titulación de un préstamo hipotecario simplemente implica que la entidad que lo concedió deja de ser acreedora del préstamo, pero conservando por Ley la titularidad registral de la hipoteca, la cual no puede ser cancelada por el mero hecho de la titulación.»

IV

Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, así como contra la nota de calificación sustitutoria del Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria, don V. A. M. interpuso recurso el día 3 de junio de 2019 con el contenido siguiente:

«(...) Expongo

– Preservando y protegiendo mis derechos inherentes desde mi nacimiento, como hombre que:

– Atiendo mis asuntos privados en completa autonomía de mi libertad, defendiendo el derecho universal a tener una vivienda, principio fundamental existente desde mi nacimiento, el derecho a la propiedad privada, el derecho a la vida digna e integridad moral, preservada en la Declaración Universal de los Derechos Humanos reconocidos en el artículo 10.1.º-2.º de nuestra Constitución así como en sus artículos 14, 15, 33, 47. Prevalenciando Bienes Reales sobre derechos especulativos carentes de la misma calidad y cantidad. Por ello. Rechazo toda norma sea cual sea su nombre (ley, reglamento, decreto, etc.) que elimine, restrinja o limite mis derechos inherentes y fundamentales.

Vuelvo a enfatizar lo mencionado a ambos registradores exigiendo la observancia y cumplimiento del orden jerárquico y del respeto y cumplimiento de los principios fundamentales que nuestra Constitución obliga (artículos, 1-1.º, 9 1.º-2.º-3.º) en párrafos descritos en escritos enviados a los registradores y que se adjuntan en este recurso siendo ignorados en mi grave perjuicio.

Los registradores han ignorado la prevalencia del ordenamiento jurídico al no observar ni proteger mis derechos fundamentales descritos.

De acuerdo a lo anterior comparto el enlace que muestra el siguiente video donde la Decana del Colegio de Registradores de la Propiedad D.ª M.ª Emilia Adán García da la bienvenida en el Acto de jura a los aspirantes al cuerpo de Registradores de la Propiedad. Mercantiles y Bienes Muebles, publicado el 13 de marzo del 2019. con extractos de su ejemplarizante discurso:

<https://www.youtube.com/watch?v=v69J-hXNdA0>

...habéis prometido o jurado hacer cumplir la Constitución ante nuestra ministra de justicia, que representa a los ciudadanos, representa a toda la sociedad española ...

...sino que vuestro compromiso va mucho más allá (que hacer asientos registrales), pues estáis llamados a hacer efectivos Principios Constitucionales como el de Igualdad, el de unidad de mercado, el de la función social de la propiedad, el derecho a la propiedad privada y la herencia,...y especialmente el de Seguridad Jurídica Preventiva recogido en el artículo 9 de la Constitución española ...

...este cuerpo profesional ...se caracteriza por su independencia, por su imparcialidad, por venir predeterminado y por trascender los intereses específicos de las partes, en beneficio de la protección de los terceros hipotecarios, de la sociedad los ciudadanos han confiado en vosotros la prestación de un servicio público esencial, que fundamenta la prosperidad en igualdad ...al registrador, a la registradora se le encomendó la realización del juicio de legalidad de las formas, de capacidad de las partes, de validez del negocio de los documentos que se presentan a inscripción, que si es superado permite la inscripción del derecho, asignándolo frente a los no intervinientes. La ejemplaridad es individual y como tal se os exigirá ...no olvidéis que las personas públicas, y vosotros lo sois, son fuente de moralidad pública ...habéis jurado o prometido cumplir las obligaciones del cargo, que comprenden todas y cada una de las que se encuentran recogidas en las normas que nos conciernen ...la confianza (que los ciudadanos os confían) y la confianza no se crea, no se fabrica, se inspira ...a través de los registros vais a servir a los ciudadanos. No sois vosotros los servidos, sois los llamados a servir ...cuando enjuiciéis un documento, buscad únicamente que sea apto

para producir efectos registrales ...no se trata de la perfección formal, se trata de que despliegue los efectos queridos y buscados por los ciudadanos dentro de la legalidad registral ...recordarlo bien, aptitud no perfección-profesión y vida se entrelazan, no se puede ser una buena persona y un mal profesional o un buen profesional y una mala persona...

A la Registradora D.^a María Cristina Bordallo Sarmiento:

La base de los contratos en nuestro Derecho es el Principio de Autonomía de la Libertad (art. 1-1.º CE), el cual implica el poder que cada parte posee, de autorregular sus propios objetivos e intereses que desee. Es por ello que los contratos se fundamentarán en este Principio que reconoce plena libertad para cada parte para contratar o no contratar, aceptar o no aceptar, en su plena libertad de elección (art. 1255 C.C. los contratantes pueden establecer pactos, cláusulas y condiciones...siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral ni el orden público. Art. 1256 C.C. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.), guardando en todo momento el principio de igualdad y equidad entre las partes, Principio quebrantado en mi perjuicio de forma reiterada tanto en el contrato de préstamo hipotecario como en el contrato de Cesión/Venta de mi préstamo hipotecario referido, en ausencia completa de información hacia mi parte.

Requisito indispensable es mi consentimiento para que yo como parte tenga la misma voluntad de contratar, exteriorizada en obligarme a dar, a hacer o a no hacer algo (art. 1261 libre de vicio por dolo en ocultación y uso erróneo de palabras para confundir: Cesión).

Que dicha falta de consideración a esta parte, es en consecuencia gravemente perjudicada, al ser considerada como simple y vulgar mercancía de intercambio, comercio de energía humana en régimen de esclavitud, bajo acciones que son contrarias a las leyes, fuera de la moral, de la buena fe y las buenas costumbres entre seres humanos que se deben al principio de equidad y respeto. Preámbulo completo, arts. 9-2.º y 3.º, 10-1.º y 2.º, 14, 15 de la Constitución Española, Arts. 6, 7, 1255 C. Civil.

Al registrador sustituto, D. José Luis Rico Díaz:

Que la calificación negativa del Registrador sustituto fue hecha fuera del plazo que previene la ley al rebasar en nueve días el plazo fijado, representa perjuicio a esta parte en la continuación para seguir adelante en la defensa de mis derechos perjudicados con plenas garantías.

Dice José Luis Rico: ...ni han transcurrido veinte años desde la fecha en que la prestación que se garantiza con la hipoteca debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro que es, el 5 de julio del 2046 (error, es el mes de junio), debiendo en tal caso esperar además a que dentro del año siguiente, no resulte del Registro que ha sido renovada la hipoteca, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (artículo 82 párrafo 2 de Ley Hipotecaria);

La fecha señalada como pago de la prestación se puso por parte de la entidad prestamista mediante el contrato adherente el 5 de junio del 2046, cierto, y fue desconocido por mi parte la intención y planificación del prestamista (F. G. D. B. representando a la entidad UCI) que la misma ya tenía un/os comprador/es de mi contrato por el que nació la obligación de la deuda, fijando la fecha en el mes de octubre siguiente de ese año para abonar el pago por el total de los préstamos, de cuya Escritura copia legítima y auténtica que ha sido extraída del órgano del Gobierno dependiente del Ministerio de Economía, la CNMV. se originó una nueva obligación esta vez afectada a UCI a ejercer obediencia y seguir instrucciones dimanadas de la Sociedad Gestora que aparece (reitero) en este negocio especulativo haciéndose representar por miles de inversores de origen desconocido tanto de sus identidades como de la legalidad del dinero con el que pagaron mi crédito-deuda. (...)

...ni es aplicable la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria al constar en el Registro la fecha en que debe hacerse el pago íntegro ni han transcurrido cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria);

Que si bien consta cierto en el Registro esa fecha originalmente prevista en el título que motivó la inscripción a favor de UCI, no es menos cierto que en el momento que inicio en el Registro el presente proceso de solicitud de cancelación de cargas doy constancia a la Registradora en la entrega de la escritura de constitución Fondo (...) y Testimonio parcial de la Notaria (...) a cargo de la misma, en la que se le informa de la modificación de la fecha de pago original prevista para junio del 2046 y consumada en su Total en el mes de octubre del 2006, tras el abono total por parte de los inversores, en la fecha de desembolso el 23 de octubre ese año en la cuenta del agente de pagos matriz directora de UCI, el Banco de Santander.

...ni se aporta escritura o documento auténtico en el cual preste su consentimiento para la cancelación la entidad a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción,...

El consentimiento del prestamista se produce en la voluntad libre expresada en la escritura del Fondo UCI (...) por el cual muestra toda la voluntad de que otros asuman el riesgo de esta operación con el fin último de que al desaparecer la deuda de mi préstamo de sus balances de las Activos, dicha entidad pueda liberarse de las limitaciones que se imponen entre las entidades supranacionales (Acuerdos de Basilea II) para seguir creando dinero deuda sin el mismo contravalor en calidad y cantidad que los prestatarios le entregarán (artículo 1740 C.C.) UCI no solo es parte interesada en ocultarme tales maniobras opuestas a toda moral y gente de buena voluntad sino que me impone su consentimiento como única vía para obtener el pago liberatorio constituyendo perversión de las normas del comercio tanto escritas como consuetudinarias.

...sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique consentimiento para la cancelación del derecho de hipoteca inscrito y sin que las fotocopias de escrituras tengan la consideración de documento auténtico....:

Como queda demostrado, el consentimiento se produce en su libre voluntad para vender una deuda que al no serme informado con todo detalle ni dar yo el consentimiento a tal acción modificativa del contrato, queda establecido el pago y la responsabilidad de UCI ante sus inversores como detallan en la escritura. (Artículos 1198, 1529 C.C.) La validez y legitimidad de las escrituras presentadas están demostradas con plena y rotunda certeza en páginas 10 y 11 del presente.

...ni se acredita que el derecho de hipoteca inscrito haya quedado extinguido por declaración de Ley.

Menciono en páginas 11 y 12 del presente con referencia al párrafo anterior.

...o resulte su extinción del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción, sin que la mera titulación del préstamo hipotecario implique la extinción de la hipoteca inscrita por declaración de la Ley y sin que resulte de la inscripción que el título en cuya virtud se practicó preveía la titulación del préstamo hipotecario como causa de extinción de la hipoteca la titulación del préstamo hipotecario.

De la venta del contrato en su integridad como queda descrito en STS 792/2009 en el presente en páginas 8 y 9 se desprende que la no información al deudor viola gravemente sus derechos fundamentales protegidos en la Constitución y que todo funcionario debe respetar estrictamente antes de continuar sus argumentos, con ello la venta no informada al deudor determina el pago liberatorio y es el cedente el que asume la responsabilidad patrimonial ante los inversores, así como que entre ellos asumen el riesgo de la operación.

– Proclamo y mantengo ante usted Sr. Garrido como Director General de los Registros, el principio de igualdad (artículo 14 CE) en el que se deben regir las relaciones entre los seres humanos sin que nadie se erija en posición sobre otros de abuso, por falta de información, por ocultación de acciones que ocasionen perjuicios graves a mi conciencia, honor y propiedad real, que supongan enriquecimiento ilícito

tanto de la parte que vende los préstamos vinculada a mí. como de la adición no informada, de terceros que entran en un negocio No consentido por mi parte y con ello, Sin vinculación alguna a esta nueva situación establecida sin mi conocimiento ni aceptación expresa.

“Alliud est vendere, alliud est vendenti consentire”.

Una cosa es vender y otra es que yo consienta tal venta.

Proclamo y reitero que defiendo mi dignidad y honor, mi integridad moral protegidos en la Constitución (arts. 10-1.º, 2.º y 15) y antes de que esta existiera, a exigir que me respeten mis derechos inviolables e inherentes sin que nadie de mi especie me someta en artes ocultadas hacia mí con el fin de usar mi energía para el enriquecimiento ilegítimo e ilícito de quien estando vinculado a mí, realice pactos a mis espaldas y completa falta de información con intenciones manifiestas para enriquecerse, creando dinero-deuda tras la venta de mis préstamos sin que sea informado de tales maquinaciones.

La palabra “cesión” es utilizada por mi como miembro del pueblo soberano, según el significado consensuado en la Real Academia Española de la Lengua como: “Renuncia de algo que alguien hace en favor de otra persona” sin que exista contraprestación, venta o prenda, es decir, donación, dote, renuncia, regalo, etc. Con esta palabra dolosa se promueve y asegura la ingenuidad y carácter inofensivo para quien la lea no reparando que lo que en Verdad está sucediendo es la Venta al completo de los préstamos o derechos de deuda, (art. 1261 Código Civil) pero que esta solo puede ser consolidada con el conocimiento y consentimiento expreso del deudor, garantizándole su pleno derecho a ejercer su libertad y libre albedrío para que tras solicitar información completa sepa y conozca en toda su extensión de que:

Si yo he dado completa garantía del pago, ¿qué motivó tal venta?

¿Quién es el nuevo acreedor si yo no consiento?

¿Cuál es la procedencia del dinero con el que se pretende pagar los derechos de los préstamos?

¿Quién o quiénes son los que reciben mi dinero declarado y pagado a Hacienda cada mes, a cambio de un dinero de procedencia desconocida y que ni siquiera ha sido declarado a la Agencia Tributaria de la Comunidad de Madrid tal y como obliga la Ley de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D. art. 52-2. a los Notarios que autorizan escrituras así como la Ley del Mercado de Valores en su artículo 109 a las sociedades gestoras?

¿Dónde consta según art. 5-2 Ley T.P. y A.J.D. en el marginal de la oficina liquidadora de cada Registro de la Propiedad de los bienes transmitidos, la nota en que debe figurar el beneficio fiscal haciendo constar el total importe de la liquidación que hubiere debido de girarse de no mediar la exención concedida? (Art. 45 B-20.4 de misma Ley)

“Alteri per alterum fieri non debet iniqua Conditio”

Nadie debe poner a otro ninguna condición inicua.

Ley 2/1981 regulación del mercado hipotecario Artículo 25.

Uno. Todas las Entidades que emitan títulos hipotecarios al amparo de esta Ley podrán participar en fondos de regulación del mercado de títulos hipotecarios, mediante la suscripción de participaciones de éstos, por un importe igual al tanto por ciento de cada emisión que realicen.

Dos. Estos fondos tendrán como finalidad regular el mercado secundario de títulos hipotecarios mediante la compra y venta de los mismos, con el fin de asegurar un erado suficiente de liquidez.

(Es decir, en la creación de estas estructuras de economía especulativa fuera del comercio real, con estas argucias legales que restringen/eliminan derechos fundamentales protegidos en nuestra Constitución y antes de ella, se crea una obligación que entra en el mundo de los valores especulativos exenta de tributos, introduciendo Valores Reales cargados y declarados tributariamente, de imposible unión con la

obligación primera, sin caer en la incoherencia. Art. 1740 C.C. “Disparata funghi non debent junghi”.

STS 792/2009 de 16 diciembre, estipulación decimocuarta en la que aclara y reitera que se trata de cesión del contrato, en cuanto supone la transmisión de la relación contractual en su integridad, es decir, en su totalidad unitaria, como conjunto de derechos y obligaciones (SS 29 junio y 06 noviembre 2006, 08 junio 2007, 3 de noviembre 2008, 30 de marzo 2009) y en las SS de 19 septiembre 2002, 28 abril y 5 noviembre 2003, 19 febrero 2004, 16 marzo 2005, 29 junio 2006, 08 junio 2007, 3 noviembre 2008, por las cuales la cesión del contrato exige el consentimiento del cedido, no cabe una cláusula que anticipe un consentimiento para una eventual cesión, aparte de que en cualquier caso su carácter abusivo resulta incuestionable... LGCyU, DA 1.^a apto. 10 (liberación de responsabilidad por cesión de contrato a tercero, sin consentimiento del deudor, si puede engendrar merma en las garantías de este y 14 imposición de renunciaciones o limitación a mis derechos legítimos...

...si la cláusula se refiriera a la transmisibilidad del crédito no requeriría, a diferencia de la cesión del contrato, el consentimiento del deudor cedido (SS1 octubre 2001, 15 julio 2002, 13 julio 2007 y otras). Lo que resulta, sin oscuridad, de la cláusula, y que explica su consignación, sin necesidad de tener que recurrir a una interpretación “contra profentem” (art. 1288 CC), es que por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los artículos 1.527 (liberación por pago al cedente) y 1198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil.

La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (S. 1 de octubre de 2.001); el deudor no puede sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (S. 15 de julio de 2002). La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1.^a LGDCU que considera abusiva “la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos”.

La limitación al principio de autonomía de la voluntad ex art. 1.255 CC se justifica la imposición, es decir, cláusula no negociada individualmente. La misma doctrina es aplicable a la cesión del crédito hipotecario. El art. 149 LH admite que puede cederse siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la validez, pero conforme al art. 151 LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos en que deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

“Dolo facit qui petit quod rediturus est”

Obra con dolo el que exige algo que sabe que tendrá que restituir.

Bajo esta jurisprudencia el cedente sabe y conoce perfectamente del riesgo que comporta la no notificación a mi como parte deudora en el contrato y estipula en la escritura de Constitución del Fondo UCI16, que todo el riesgo lo asumen los bonistas si bien, en la estipulación 8.14 Compensación, el cedente será responsable de los perjuicios que ocasione al Fondo de los bonistas, la acción por parte del deudor a exigir la compensación de los prestamos desde el inicio de los mismos hasta el presente en que el mismo tenga conocimiento, (art. 1198 C.C.) conocimiento obtenido por mi propia investigación personal.

Reitero el absoluto desconocimiento en el que se me introdujo en estas maquinaciones dolosas, ya que siendo parte de un contrato se me trata abusivamente al sacarme de la relación vinculante con el profesional financiero operando con UCI y dejarme ante una entidad sin personalidad jurídica con la cual pueda defender mis derechos legítimos dejándome fuera de la Directiva Europea 93/13 de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores quedando violados todos mis derechos fundamentales.

La novación no puede perjudicar al deudor, art. 1204 C.C. dejando el antiguo contrato diluido y sin efecto alguno posterior.

Respecto a la mención hecha al artículo 82 1 en el que:

Artículo 82.

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.

Resolución de esa Dirección General Registros el 7 de diciembre 1978

“... que si bien la exigencia del consentimiento de su titular registral (artículo 82 de la Ley Hipotecaria) o la presentación de un mandamiento judicial (artículo 83) constituyen la norma general cuando se trata de cancelar directamente un asiento, no es así cuando la cancelación sobreviene como consecuencia de la extinción de otro derecho distinto del que se publique en el asiento que se trata de cancelar; que según el artículo 79-2.º de la Ley Hipotecaria si se extingue un derecho o se cancela su inscripción y si esta cancelación supone otras cancelaciones no hay necesidad de nuevo título en que apoyar y en este sentido cabe recordar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a propósito de la constancia en el Registro del cumplimiento de las condiciones y de los documentos que para ello son necesarios y en términos más amplios la doctrina de este mismo Centro sobre cancelación automática: que en este sentido se resuelve en la práctica corriente la cancelación de las enajenaciones hechas por los usufructuarios, reservistas y fiduciarios, del derecho del nudo-propietario sujeto a un usufructo con facultad de disponer y de todos los derechos de sus subadquirentes;

... siendo irrevocable y vinculante la voluntad del vendedor y potestativa la voluntad del comprador, sin que sea necesario celebrar nuevo contrato de compraventa, pero para producir pleno efecto se necesita el complemento de la tradición, de la entrega de la cosa por el propietario (artículos 609 y 1.095 del Código Civil); que sea la que sea la configuración jurídica del contrato de opción, siempre será el propietario quien tendrá que otorgar la escritura definitiva para consumar el contrato principal, o para entregar la cosa, no pudiendo nunca el optante por sí solo otorgar unilateralmente esta escritura

... ha de recordarse como una de las mayores preocupaciones del legislador desde la primitiva Ley Hipotecaria de 1861 ha sido la de que los asientos registrales aparezcan con toda la nitidez y claridad necesaria para que los terceros puedan conocer en todo momento la situación registral del inmueble,...que de acceder a los libros registrales, no permitiría conocer a los terceros, los inmuebles o parte de ellos sobre los que puede ejercitar el derecho el optante, es indudable que se atenta a lo ordenado en los mencionados preceptos legales así como a la claridad que debe presidir la publicidad registral,...art. 9 d-, e-f-g., art. 198-9.º LH.

Quedando suficientemente clara la nueva realidad jurídica en la cual tras la venta de los contratos de préstamos con todos sus derechos accesorios (art. 1528 C.C., hipoteca, fianza, etc.,) la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios ha dejado de ser el acreedor que le otorgaba derecho de carga sobre mi vivienda en dicho contrato, con el agravante, de que se realizó en escritura pública registrada en el organismo oficial del Gobierno Comisión Nacional del Mercado de Valores con número de registro 7.665 fecha 18 octubre 2006 ...

(Código Civil Artículo 1.227:

La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

Ley Hipotecaria.

Art. 3: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Reglamento Hipotecario.

Documentos auténticos.

Artículo 34.

Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.

Artículo 11 mismo R.H.

No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica.)

...no se me informó de tal hecho (Constitución art. 1, 10. 14 y 15).

No inscribió en nota marginal de la misma en el registro de la propiedad. (R.D. 685/1982 que desarrolla Ley 2/1981 de 25 de marzo. RD art. 50 en todos sus apartados), por razones oscurantistas por un lado y de dificultad jurídica por otro. LM. Art. 9 d, e, f, g, (2006) RH. Art. 11 exigencia de la existencia de persona natural o jurídica.

Resalto con énfasis que por ello, la mención al art. 82-1 en el que estos hombres/mujeres actuando en nombre de la entidad financiera UCI, pretendan tener prerrogativa para dar un consentimiento que ya no les competen por la completa enajenación de su negocio jurídico establecido en la fecha del 23 mayo del 2006, el cual, ha quedado completamente invalidado y fuera de aplicación, es por ello, que a resultas de la extinción del derecho que se consumó el 18 de octubre del mismo año 2006 bajo su completa voluntad y deseo (consentimiento) tras el pago de la obligación, esta no fue sustituida por la nueva que apareció, en la cual el ya cedente UCI (P. J. L.) se obligó con la Sociedad Gestora (I. O. G.) y los inversores a actuar en simulación bajo engaño ante mí. ocupándose de la administración de los Activos ahora pertenecientes al Fondo de Titulización UCI 16 como si fueran suyos, asegurando el engaño al mantener la carga de la hipoteca en el Registro con el fin de no levantar la atención de los afectados, y a mantener completamente informados a todos los agentes que intervienen en estas actividades financieras (Sociedad Gestora. Bonistas inversores. CNMV. Banco de España, Agencias de calificación, Empresas de auditoría, etc. es decir, todos debían estar bien informados tal y como se hacen obligar las partes intervinientes, siguiendo artículos 43, 44. 53. 59. 69, 70. 79 de la Ley 24/1988 de 28 julio del mercado de valores, en la escritura de Constitución del Fondo al establecerse este compromiso mutuo de constante y máxima información entre las mencionadas intervinientes en al menos 35 páginas de la misma escritura) ocultadas a los deudores implicados en propiedad y dinero Real, sometidos bajo la ignorancia completa.

Llama la atención que tras visita personal a la Agencia Tributaria de la Comunidad de Madrid y tras acreditar mi inclusión con documentos legítimos y fedatados, como parte integrante en la escritura del pago de mis préstamos a la funcionaria D.ª A. tras requerirle la declaración del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por la venta de los activos de UCI a la Sociedad gestora representando al Fondo UCI16, esta mujer me comunica observando el ordenador que ni en la fecha señalada ni en posteriores figura ningún documento declarativo concerniente a tales entidades, no pudiendo darme explicación a esta falta, ya que me confirmaba la obligación en la que están a realizar, y llama aún más la atención que la mujer C. M. M., como Técnico de Apoyo me responda con evasivas argumentando que no sea parte como sujeto pasivo, cuando se le está mostrando conductas delictivas por parte de entidades financieras, (...) Non comment.

Tras demostrar la falta de derechos como acreedor por UCI, y haciendo prevalecer el ordenamiento jerárquico que protege mis derechos fundamentales y no reconociendo legitimidad a quien no la posee y menos aun usando engaño para ello, procede el párrafo 2 del mencionado artículo en el que: "Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos (consentimiento del que tuvo en su día el derecho) cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

La declaración de ley que se refiere es bien clara, el artículo 1156 dice en 1.º "las obligaciones se extinguen por el pago o cumplimiento y en el 6.º por la novación.

Siendo el pago destinado a la venta de un contrato con todos sus accesorios, realizado en escritura pública registrada en organismo del Gobierno (CNMV), estando obligado el cedente a informar de dicha venta o cesión al deudor, así como a inscribirla en nota marginal del registro de la vivienda, el pago de los bonistas ha quedado consolidado y desde ese momento "el Cedente es responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por esta falta" (art. 151 L.H.), en esta situación la Ley Hipotecaria declara en su

Artículo 76.

Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Y en el Artículo 79.

Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:

2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.

4.º Cuando se declare su nulidad por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en esta Ley. Ley 7/1998 de 13 de abril, artículo 8 2.º, Nulidad

– Las obligaciones se extinguen por el pago. Art. 1156-1.º C.C.

– El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor, quedará libre de la obligación. Art. 1527 C.C.

"Bona Fides non patitur ut bis idem exigatur"

La buena fe no tolera que una misma cosa se exija dos veces.

Art. 1126 C.C. Lo que anticipadamente se hubiese pagado en las obligaciones a plazo, no se podrá repetir.

El requisito para que el pago sea liberatorio es un estado mental del deudor, que es el no tener conocimiento de la cesión. En este caso, el deudor es de buena fe y el pago al acreedor es liberatorio. El artículo 1527 es así una aplicación a un supuesto particular del principio del artículo 1164 C.C. que establece que "el pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito, liberará al deudor". Es preciso insistir que lo realmente importante es el conocimiento del deudor. El que pague en nombre del deudor, ignorándolo este no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos. (Art. 1.159 CC)

En cuanto al punto 6.º del art. 1156 C.C. extinción por novación, la escritura del Fondo de Titulización crea una nueva obligación en la que P. J. L. en representación de UCI acepta el mandato recibido de la Sociedad Gestora (I. O. G.) cumpliendo las instrucciones que reciba de ésta.

– Entregando los préstamos a plena disposición de la Sociedad Gestora como titular de los mismos, a disposición de los bonistas desconocidos por mí, incluyendo datos personales de los deudores a terceros no autorizados en el contrato que dio origen a la obligación primera, así mismo, sin perjuicio de las responsabilidades legales en este incumplimiento de la Ley de Protección de Datos.

– La no comunicación expresa a mí como parte deudora en igualdad de derechos, así como

– La no inscripción de la venta en el registro de mi vivienda (RD. 685/1982 art. 50) crea una incoherencia y falta de compatibilidad por cuanto en la obligación primera, existe la inscripción de la carga en favor de UCI sobre mi vivienda y existe mi consentimiento en dicha obligación, así mismo dicha incompatibilidad se muestra reforzada sin duda alguna en la estructura y función que forma y realiza el cesionario:

– Un Fondo sin personalidad jurídica, (Escritura Fondo UCI 16: Estipulación 2.1 Naturaleza del Fondo), que no es entidad financiera, que no está facultada para realizar préstamos de dinero (Incumple la Ley 10/2014 de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito artículo 3- 1.º y 3.º:

Artículo 3. Reserva de actividad y denominación.

1. Queda reservada a las entidades de crédito que hayan obtenido la preceptiva autorización y se hallen inscritas en el correspondiente registro, la captación de fondos reembolsables del público, cualquiera que sea su destino, en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas.

3. Se prohíbe a toda persona, física o jurídica, no autorizada ni registrada como entidad de crédito el ejercicio de las actividades legalmente reservadas a las entidades de crédito y la utilización de las denominaciones propias de las mismas o cualesquiera otras que puedan inducir a confusión con ellas.

Reglamento Hipotecario artículo 11

No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica. (Sin perjuicio de la ruptura del fundamento en el que se establecen los Registros de la Propiedad que están para garantizar los derechos y guardar la verdad y la realidad, el R.D. 685/1982 obliga a inscribir la afectación del fondo en la escritura de mi vivienda en el Registro mencionado)

Incumple R.D. 685/1982

Tres. En ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de títulos a que se refiere la Ley.

Art. 48 Uno. La emisión de bonos hipotecarios se hará constar en escritura pública, en la que habrá de intervenir, caso de emisión en serie, el Presidente del Sindicato de Tenedores de Bonos. No cumplen con este precepto necesario para regular, comunicarse, y solventar la nueva situación mediante el único agente que en su juego permiten para representar a los inversores supuestamente nuevos acreedores, con los deudores, enfatizando la incompatibilidad de ambas obligaciones, (art. 1204 C.C., art. 46-3 R.D. 685/1982 y preceptos constitucionales)

Dos. Dicha escritura, además de reunir los requisitos exigidos por la legislación notarial, contendrá las circunstancias señaladas en el artículo cuarenta y siete punto uno, y además las siguientes:

a) La relación detallada de los créditos hipotecarios que queden afectados al pago de los bonos...

b) La declaración de la entidad emisora de que el vencimiento medio de los bonos no es superior al de los créditos afectados, y de que el conjunto de éstos producen un rendimiento anual de intereses igual, por lo menos, al del conjunto de aquéllos, (el vencimiento de los bonos se producirá el 16 de junio del 2049, siendo el plazo de vencimiento de mis préstamos el 05 de junio del 2046, incumple y por lo tanto ambas obligaciones vuelven a mostrarse Incompatibles entre ambas)

c) La constitución del Sindicato de Tenedores de Bonos cuando éstos se emitan en serie. Incumple por no existir tal figura representativa en sus actos ocultos. La nueva obligación supone la incoherencia de que carece de interlocutor válido por el cual yo como deudor hubiera tenido el legítimo derecho a ser informado por este representante de los supuestos nuevos acreedores.

Para que se considere una cesión de créditos válida, el nuevo acreedor debe ser entidad financiera con personalidad jurídica en igualdad de condiciones contractuales y tratarme con el debido respeto en igualdad y dignidad como parte de un contrato,

informarme de la nueva situación, a donde se dirige mi dinero procedente de mi energía real, las vías comerciales que dispone la actual entidad acreedora en cuanto a informarme de su seguridad comercial vinculante, oficinas de información, reclamación, etc. Cosa que incumple con el anterior contrato de manera incuestionable. Constituye fraude de ley art. 6-4.º C.C., mantener a UCI como titular de un derecho que ya no posee, creando un vicio legal grave de insostenible mantenimiento. Nadie puede exigir un derecho que no tiene.

– Que no paga impuestos por la compra de esta ingente cantidad de contratos de crédito (ni siquiera consta declaración ante la Agencia Tributaria de la Comunidad de Madrid estando obligado por Ley de Transmisiones Patrimoniales y A.J.D. en art. 52. el Notario que firmó la escritura de tal acto así como la obligación de la Sociedad Gestora lo está en el art. 109 de la Ley 24/1988 de 28 julio del Mercado de Valores. Artículo 109

Las entidades emisoras de valores, las Sociedades y Agencias de Valores y los demás intermediarios financieros quedan obligados a comunicar a la Administración Tributaria cualquier operación de emisión, suscripción y transmisión de valores en la que hubieran intervenido. Esta comunicación implicará la presentación de relaciones nominales de compradores y vendedores, clase y número de los Valores transmitidos, precios de compra o venta, fecha de la transmisión y número de identificación fiscal del adquirente y transmitente en los plazos y en la forma que reglamentariamente se determine.

(...), que actuando en completa opacidad hacia el deudor, este desconoce el origen del capital con el que se pagan los mismos (existe la condena al Banco de Santander actuando como agente de pagos, que es propietario de UCI al 50% en Resolución de 16 de octubre de 2015, de la Secretaría de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 12 de junio de 2015, por el que se sanciona a Banco Santander, S.A. por infracción muy grave de la normativa sobre prevención del blanqueo de capitales, luego confirmada aunque “rebajada” de muy grave a...leve por STS 2502/2016). Esto es muy Grave.

Cuya incoherencia se muestra en su fecha de vencimiento legal: 16 de junio del 2049, siendo la fecha fin del préstamo el 05-06-2046. Dos obligaciones incompatibles en su periodo de vigencia.

– Y lo que es aún más evidente: que el Fondo no muestra intención alguna en buena fe y claridad moral de establecer vínculo contractual conmigo como parte implicada, bien con un síndico de bonistas tal como obliga la legislación en su negocio financiero (sin mi consentimiento) basado en pura economía especulativa, por la sencilla razón de que es conocedor de su posición desequilibrada ante mi parte al no poder inscribir ningún derecho constitutivo ni declarativo en el Registro, estableciéndose una separación entre estas dos obligaciones de imposible compatibilidad, tanto en lo moral, como en las estructuras y los resultados perseguidos.

Preservando mis legítimos y fundamentales derechos para que yo pueda aceptar el mantener mi posición deudora adquirida en el contrato ya vendido sin mi conocimiento, deberé conocer a mi nuevo acreedor, la procedencia legal y cualitativa del dinero con el que paga el crédito y extender esta aceptación en una firma en nueva estipulación contractual vinculante.

“Plures eandem rem simul possidere non possunt.”

No pueden muchas personas poseer una misma cosa simultáneamente

En lo que respecta a lo añadido por el registrador sustituto José Luis Rico Díaz, acerca de la mención a la respuesta dada por el Banco de España al abogado O. V.: “De conformidad con la Ley 19/1992, sobre régimen de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria...la titulización de un préstamo supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo, aunque conserve por Ley la titularidad registral...”. Y dice José Luis: Es decir, la titulización de un préstamo hipotecario simplemente implica que la entidad que lo concedió deja de ser acreedora del préstamo,

pero conservando por Ley la titularidad registral de la hipoteca, la cual no puede ser cancelada por el mero hecho de la titulización.–

Como él muy bien conoce, la cesión/venta que comporta la titulización de los préstamos no solo supone la pérdida de los derechos de acreedor si no también la de todos los accesorios incluyendo la hipoteca (art. 1528 C.C.) Mantener por ley una inscripción registral a una entidad que ha perdido por la venta por el total ese derecho, comporta hacer un uso fraudulento de la ley, arts. 1 1.ª, 9 1.º, 2.º y 3.º 10 1.º y 2.º, 14 y 15 de la Constitución, arts. 6, apto. 4.º y 7, aptos. P- 2.º del C.C., toda vez que la ley hipotecaria es bien clara en lo que respecta a las obligaciones que deben asumir las partes implicadas en la Titulización, que son, estar fundamentada en escritura pública, inscribir el nuevo titular en el Registro,...

(Ley Hipotecaria art. Artículo 13).

Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general cualquier corva o limitación del dominio o de los derechos reales, pura que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre qué recaigan.

R.D. 685/1982 de 25 de marzo, art. Artículo cincuenta Nota registral

Uno. La nota de afectación de créditos hipotecarios en garantía de bonos, establecida en el artículo trece de la Ley, se extenderá en los Registros de la Propiedad en que figuren inscritos los créditos hipotecarios que se afecten, en los folios registrales de las fincas hipotecadas en garantía de tales créditos, al margen de la inscripción de la hipoteca correspondiente.

Dos. Dicha nota se practicará en virtud de la escritura de emisión en la que se establezca la afectación de los créditos hipotecarios en garantía de los bonos hipotecarios emitidos.

...y notificarlo al Deudor (en la Constitución Española, art. 149 en vigor año 2006).

El registrador sustituto José Luis, al omitir estos preceptos legales del ordenamiento jurídico y como funcionario de alto rango responsable de sus calificaciones, incurre en el presunto delito de prevaricación al emitir una resolución contraria a Derecho en perjuicio de mi parte y en beneficio de la parte que actúa a base de ocultamiento y engaño para mantener un derecho que ya no posee.

Elimina en su argumentación el sentido de existencia de los Registros de la Propiedad que dan garantía registral y jurídica a quienes mantienen derechos para inscribir dentro de los cauces legales estrictamente permitidos siempre guardando y protegiendo el ordenamiento constitucional.

“Non omne quod licet honestum est”

No todo lo que está permitido es honesto.

En cuanto al segundo enunciado en mismo párrafo del artículo 82 2 en el que dice: “...o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.”

El título que se refiere motivador para la inscripción es la escritura de préstamo hipotecario que esta parte firmó. La virtud por la que se integra la misma consiste en la obligación que asumí para devolver el dinero (anotación contable) supuestamente prestado. Lo que resulta es la pérdida del derecho de la inscripción de la carga, por la venta voluntaria de quien adquirió tal derecho. P. J. L. representando a la entidad financiera UCI en cuya cargo máximo responsable de Presidente se encontraba M. P. R. I. sustituido por R. C. B., ahora cedente en toda su totalidad de los contratos de los créditos (STS 792/2009) integrados en el Fondo de Titulización UCI 16 representado este por la Sociedad Gestora a cargo de I. O. G., constituyéndose esta en mandataria de la entidad cedente UCI que se sitúa en obligación de seguir todas las instrucciones dadas por aquella en defensa de los inversores bonistas.

Siendo constitutivas las inscripciones en los registros “Lo que no está inscrito en el Registro no produce derechos”

Siguiendo sobre los actos responsables de los registradores, he de mencionar un hecho relevante por su efecto pernicioso tanto en lo administrativo como en lo jurídico, y es que la redacción de la calificación firmada por la registradora María Cristina Bordallo

Sarmiento fue redactada en favor posicional junto a los intereses de la entidad financiera rompiendo la exigencia exquisita de imparcialidad en las calificaciones y anotaciones que realiza con ocasión de su función pública, pudiéndose leer como omite datos de documentos entregados, no dando valoración precisa a cada párrafo del Testimonio notarial que verifica la Escritura del Fondo UCI 16, en el que se muestran estipulaciones decisivas y precisas para invalidar a UCI como tenedor del derecho en la carga hipotecaria sobre mi vivienda, ya que al desaparecer la deuda de sus activos pierde riesgo por enajenación, pasando por alto la confirmación hecha por el Banco de España en la que la entidad que vende deja de ser la acreedora (y por ello pierde todos sus derechos incluida la hipoteca) del contrato del préstamo. En su calificación subrayo en negrita parte del texto del párrafo 2 de la página 5 en el que se refiere en concreto a la hipoteca con esta frase:

“...donde no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada una vez transcurridos 20 años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada; este supuesto tampoco es aplicable va que nuestra hipoteca si tiene un plazo de vencimiento establecido para el pago...”

Con claridad meridiana María Cristina Bordallo asume tomadura de parte interesada, se posiciona a favor de la entidad financiera con descaro y mostrando la falta de honestidad que su condición humana y profesional le exigen.

Ley Hipotecaria

Artículo 18.

Los Registradores calificarán, 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 los asientos del Registro.

De lo anterior se deduce de forma indubitada que D.^a María Cristina Bordadllo, comete presunto delito de prevaricación al actuar en connivencia con la entidad financiera cubriendo y dando protección a sus acciones delictivas, constituyendo un delito que afecta al orden público y daño moral a la sociedad ya que lo mínimo que se espera de un funcionario que ha jurado su cargo de alto rango a la Constitución y respeto al orden jerárquico es que proteja con la Ley a los que somos engañados no a los que usando fraude de ley engañan dolosamente.

Mantener inscripción apoyándose en normativa ilegítima y conculcadora de mis derechos fundamentales constituye fraude de ley, al actuar en connivencia para ejercer en simulación de efectos jurídicos que pervierten y debilitan el sentido de existencia de los Registros y su cuestionada función pública en la protección de derechos legítimos y fundamentales que guía nuestra Constitución.

Es incompatible con toda moral que los derechos reales se adquieran registrando y que después quieran proteger derechos a quién no registró y peor aún a quien no los tiene ya actuando bajo engaño.

Del texto Escrito aclaratorio enviado al registrador sustituto:

Todo/as persona/s física/s actuando dentro de entidad financiera, que valiéndose de falsedad en documento público engañe, pretendiendo mantener un derecho que ya ha vendido incurre en delitos de estafa, enriquecimiento ilegítimo, apropiación indebida, falsedad de documento público, delitos contra el orden público, arts. 248, 250 1, 10-2.º-5.º-6.º y.º, art. 392 C. Penal. Así mismo, aquel funcionario público que en el ejercicio de sus funciones cometa falsedad, induciendo a mantener error en documento público arts. 390-1, 1.º 2.º y 4.º, 391 C. Penal.

Artículo 404 Código Penal.

De la prevaricación de los funcionarios públicos y otros comportamientos injustos

A la autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, dictare una resolución arbitraria en un asunto administrativo se le castigará con la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de nueve a quince años.

Ley de Enjuiciamiento Criminal

Artículo 262.

Los que por razón de sus cargos, profesiones u oficios tuvieren noticia de algún delito público, estarán obligados a denunciarlo inmediatamente al Ministerio Fiscal, al Tribunal competente, al Juez de instrucción y, en su defecto, al municipal o al funcionario de policía más próximo al sitio, si se tratare de un delito flagrante.

“Donde hay poca justicia es un peligro tener razón.” Francisco de Quevedo

“Estoy a favor de la verdad, la diga quien la diga. Estoy a favor de la justicia, a favor o en contra de quien sea.” Malcolm X, defensor de los derechos humanos.

“Fiat justitia ruat caelum” Que se haga justicia aunque se desplomen los cielos.

A la vista de los hechos, la titulización de mis prestamos comporta la instrumentalización de figuras delictivas graves, de irrenunciable afrontamiento, tales como la estafa, el blanqueo de capitales, el enriquecimiento ilícito, la falsedad de documento público, prevaricación de funcionarios que actúan en connivencia manifiesta con los financieros, la violación de mis datos personales, incumplimiento de obligaciones tributarias, etc...con la participación activa y pasiva de funcionarios y fedatarios públicos como agentes necesarios para el buen término y opacidad de tales delitos, en unos actos constitutivos que incumplen la prevalencia del orden jerárquico jurídico.»

Asimismo, el recurrente presentó por vía de burofax el día 27 de marzo de 2019 en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, un escrito aclaratorio de fecha 26 de marzo de 2019, con firma legitimada ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Pedro González Culebras, que en ningún caso ha sido objeto de calificación por parte del Registro de Las Palmas de Gran Canaria número 6, por lo que este solicita no se tenga en cuenta con arreglo a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

V

La registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 remitió a este Centro de Directivo, con fecha 4 de junio de 2019, el correspondiente informe exponiendo los hechos del expediente objeto de recurso, e indicando que se confirmaba la nota de calificación recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1112, 1156, 1159, 1164, 1198, 1278, 1280 y siguientes, 1526 a 1538, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 79, 82, 103, 105, 118, 128, 142, 149 y 151 de la Ley Hipotecaria; 11, 166, 174 a 177, 193, 210 y 243 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 12, 13, 15 y 22 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 16, 17 y 22 y la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial; el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero; el Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL); la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 18 de octubre de 2000, respecto de la cesión de créditos, y de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15

de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de febrero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017 y 20 de febrero y 9 de julio de 2018, relativas a la caducidad del derecho real de hipoteca.

1. La única cuestión susceptible de ser objeto de este recurso radica en determinar si, en los supuestos de titulización de préstamos y créditos hipotecarios tiene lugar una extinción de la hipoteca por ministerio de la Ley, en virtud del pago efectuado por el fondo de inversión inmobiliario a la entidad acreedora, y, en consecuencia, es posible cancelar la hipoteca sin consentimiento de acreedor al amparo del artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria o, alternativamente, por caducidad al amparo del artículo 210.1.8.^a de la misma ley. Las demás cuestiones planteadas de índole no jurídica deberán, si procede, plantarse a través del procedimiento adecuado para ellas.

En concreto, respecto de la cuestión antes señalada, el recurrente argumenta en favor de la posibilidad de la cancelación de la hipoteca, básicamente, que la ausencia completa de información hacia él de acerca de la titulización de la misma, así como la falta de su consentimiento, le suponen un quebrantado o perjuicio al no saber la persona que realmente recibe sus pagos y quién es su verdadero acreedor; siendo tal notificación obligatoria por tenerlo declarado así la Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009 (referente a la cesión de contrato) de cuyos fundamentos de derecho se desprendería que la no información al deudor viola gravemente sus derechos fundamentales protegidos en la Constitución, por lo que la venta/cesión no informada al deudor determina el pago liberatorio y es el cedente el que asume la responsabilidad patrimonial ante los inversores, así como que entre ellos asumen el riesgo de la operación.

En este mismo sentido defiende que tras el abono total por parte de los inversores del valor del préstamo hipotecario, en la fecha de titulización y desembolso del 23 de octubre del año 2006, en la cuenta del de la entidad acreedora UCI, ésta ha recibido el pago del préstamo, el cual ha quedado extinguido respecto del prestatario por aplicación los artículos 1164 y 1159 del Código Civil, según los cuales «el pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito, liberará al deudor», y «el que pague en nombre del deudor, ignorándolo este no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos». Según este entendimiento, extinguida la deuda respecto del prestatario-hipotecante, la cesión/venta que comporta la titulización de los préstamos no solo supone la pérdida de los derechos de crédito del acreedor primitivo sino también la de todos los accesorios incluyendo la hipoteca (artículo 1528 del Código Civil); no pudiendo inscribirse el derecho real de hipoteca a favor del fondo de inversión por carecer de personalidad jurídica (artículo 11 del Reglamento Hipotecario).

También defiende que según la referida Sentencia del Tribunal Supremo número 792/2009 de 16 diciembre y otras concordantes, la cesión del contrato, en cuanto supone la transmisión de la relación contractual en su integridad entre dos partes, es decir, en su totalidad unitaria, como conjunto de derechos y obligaciones, exige el consentimiento del cedido, sin que quepa una cláusula que anticipe un consentimiento para una eventual cesión; siendo en su consideración la titulización de los préstamos hipotecarios, cesiones de los contratos que los generan.

Alude, igualmente, a la disposición adicional primera, apartado 10, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que recoge la liberación de responsabilidad del consumidor por la cesión por la parte predisponente del contrato a un tercero, sin consentimiento del deudor, sin que ello puede engendrar mermas en las garantías de este; y al apartado 11 de la misma disposición que considera abusiva «la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos», lo que tendría lugar en caso de falta de la notificación, en tanto que la falta de conocimiento priva al deudor de esas posibilidades jurídicas anteriores a la cesión.

Concluyendo con la afirmación de que según el artículo 82, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria «podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos

(consentimiento del titular registral) cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva» y la declaración de ley para la cancelación de la hipoteca en este caso es bien clara, pues el artículo 1156 dice en su número 1.º que «las obligaciones se extinguen por el pago o cumplimiento» y en el número 6.º «por la novación»; por tanto, siendo el pago destinado a la venta de un contrato con todos sus accesorios, realizado en escritura pública registrada en organismo del Gobierno (Comisión Nacional del Mercado de Valores), estando obligado el cedente a informar de dicha venta o cesión al deudor, así como a inscribirla en nota marginal del registro de la vivienda (artículo 50 del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), el pago de los bonistas ha quedado consolidado y desde ese momento «el Cedente es responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por esta falta» (artículo 151 de la Ley Hipotecaria).

Ante estas afirmaciones del recurrente, se hace necesario precisar tanto la naturaleza como los efectos jurídicos de los negocios involucrados en este expediente; como cuestión previa a la determinación de las posibilidades de cancelación de la hipoteca solicitada.

2. Sobre la titulización de créditos hipotecarios. A este respecto, como expresamente señala el informe del Banco de España que presenta el propio recurrente, la titulización es una forma de financiación utilizada habitualmente por las empresas de diversos sectores económicos, entre ellos el de las entidades de crédito respecto de los préstamos y créditos hipotecarios, teniendo la misma pleno reconocimiento legal en España desde la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, reformada entre otras por las leyes 19/1992, 41/2007, 1/2013 y 5/2019, y desarrollada en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. En concreto, la titulización constituye un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos generalmente ilíquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante la puesta en el mercado secundario, o mediante su cesión a un fondo de titulización, quien a su vez emite unos bonos para su colocación entre inversores institucionales. De esta manera, las entidades cedentes venden todo o parte de sus riesgos financieros para obtener nueva financiación con la que seguir desarrollando su negocio sin necesidad de acudir a otras vías, como ampliaciones de capital.

Las operaciones pasivas en que se materializa la titulización de los créditos hipotecarios pueden ser de cuatro clases: cédulas, bonos y participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca (artículos 12, 13 y 15 de la Ley 2/1981 y disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015), y pueden ser realizadas, si las hipotecas en que se basan, cumplen los requisitos legalmente establecidos, por los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito (artículo 2 de la Ley 2/1981).

Las cédulas y bonos hipotecarios son títulos valores de garantía. Así, las cédulas hipotecarias son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que, en cualquier tiempo, consten inscritas a favor de la entidad emisora. Y los bonos hipotecarios son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados por los créditos hipotecarios incluidos en la escritura de emisión, sin que tampoco necesiten de inscripción registral, pues la anterior exigencia de constancia en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas inscripciones de hipoteca fue derogada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

En cambio, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca son títulos valores que transmiten o ceden todo o una parte de uno o de varios de los préstamos o créditos hipotecarios de la cartera de la entidad emisora a terceros, y podrá hacerse a lo largo de toda la vida del préstamo a que se refieran, siempre que el plazo de la participación no exceda del vencimiento de dicho préstamo. Esta transmisión no necesita de inscripción registral pues ni el artículo 15 de la Ley 2/1981, que regula la emisión de participaciones hipotecarias, ni los artículos 17 y 22 de la Ley 5/2015, que

regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, la exigen; pero, hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica, ya que según el artículo 16.3 de la citada Ley 5/2015, «se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización».

Sólo el artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 (al igual que el artículo 64 del anterior Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), exige la práctica de una nota al margen de la respectiva inscripción de hipoteca acreditativa de la emisión o transmisión de las participaciones hipotecarias, cuando su suscripción y tenencia no esté limitada a los inversores profesionales, sino que también sea susceptible de suscripción por el público no especializado, lo que no ocurre en el supuesto objeto de este expediente.

Por lo que se refiere a la cesión de derechos de crédito a favor de fondos de titulización, el artículo 16.4 de la Ley 5/2015 dispone que «a los fondos de titulización les será de aplicación, en relación con los préstamos y demás derechos de crédito que adquieran, el régimen que en favor de los titulares de las participaciones hipotecarias se contempla en el párrafo final del artículo 15 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario», de donde se infiere que, frente a lo que alega el recurrente, no es aplicable la exigencia de nota marginal relativa a los bonos hipotecarios aunque la misma hubiere sido obligatoria en el momento en que se produjo la cesión al fondo.

Por tanto, la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración; siendo el fondo de inversión el nuevo acreedor, en todo o en parte, el cual se subroga en la misma posición jurídica que tenía de la entidad cesionaria concedente del crédito, ocupando su lugar en las relaciones con el deudor o prestatario, en lo referente al pago de la deuda.

En este sentido será aplicable el artículo 15 de la Ley 2/1981, según el cual el titular de la participación hipotecaria, en caso de falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa, concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación; podrá compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución judicial y si éste no la instare dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. La vigencia de este artículo ha sido puesta en tela de juicio por numerosos juzgados que no admiten la legitimación activa del acreedor cedente, sino que exigen que la demanda ejecutiva sea instada por el fondo de titulización como verdadero titular del crédito, previa inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad; pero esta discutida cuestión no es objeto de este recurso.

Por otra parte, de la normativa aplicable a la titulización de préstamos y créditos hipotecarios, no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización. Al contrario, el artículo 22 de la Ley 2/1981 señala que «los títulos hipotecarios serán transmisibles por cualesquiera de los medios admitidos en derecho y sin necesidad de intervención de fedatario público ni notificación al deudor». La falta de esa notificación únicamente tiene como efecto, al igual que en las cesiones de créditos en general, que hasta que la misma tenga lugar los pagos realizados por el deudor al primitivo acreedor le liberan de esa parte de la deuda sin que el nuevo acreedor (fondo de titulización), se los pueda reclamar nuevamente.

En definitiva, si bien es verdad que en, ningún caso, con la emisión de participaciones hipotecarias o, certificados de transmisión de hipoteca o la cesión de derechos de créditos a un fondo de titulización podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario, lo cierto es que tales operaciones no alteran per se las condiciones

financieras pactadas entre la entidad acreedora cedente y sus clientes, que seguirán siendo las mismas, sin que el préstamo se extinga por ello, sino que únicamente cambia la figura del acreedor; ni tampoco perjudica al deudor la falta de notificación o conocimiento de la titulización, porque en tal situación el pago a su antiguo acreedor le libera igualmente; ni finalmente le afectan las facultades de administración, gestión y ejecución de los préstamos que tiene la entidad titulizante, con las matizaciones antes expuestas.

No se trata, por tanto, de un supuesto de una cesión de contrato que exija el consentimiento del deudor, sino de una cesión de créditos; ni tampoco se trata de un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste, por lo que no puede hablarse de extinción de la obligación por disposición de la ley, ni tampoco de sus derechos accesorios como el derecho real de hipoteca.

3. Sobre la cesión de créditos. Se entiende que existe cesión de créditos cuando concurre el acuerdo de voluntades entre un antiguo y un nuevo acreedor, en virtud del cual, la titularidad del derecho de crédito se transmite del cedente al cesionario, subrogándose éste en la situación o posición jurídica del primitivo acreedor, adquiriendo la condición de nuevo acreedor de ese crédito. El régimen de la cesión de créditos es aplicable, en consecuencia, a la aportación de créditos a un fondo de titulización, concebido éste en los términos antes expuestos.

Pues bien, el sistema español de cesión de créditos se caracteriza porque la notificación al deudor, como elemento que se involucra entre el acreedor inicial y un tercero, no pasa de ser un mero requisito para vincular al deudor con el nuevo acreedor o cesionario. La notificación no es un elemento constitutivo, sino un instrumento técnico que solo tiene por objeto poner en conocimiento del deudor, de forma fehaciente, la existencia de un nuevo acreedor con el cual deberá en el futuro entenderse a los efectos del pago. Es decir, en derecho español para la validez e inscripción de la cesión de los créditos hipotecarios, sin perjuicio de lo que luego se dirá, no es preciso su notificación a los distintos deudores, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1527 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, que no la imponen como requisito ni de la transmisión ni para la inscripción.

Según resulta de los artículo 1112 y 1526 a 1538 del Código Civil, que regulan la transmisión voluntaria «inter vivos» de un crédito bajo el prisma de la libertad de disposición, la misma no precisa otra forma que la requerida con carácter general por el negocio jurídico utilizado al efecto, es decir, rige el principio de libertad de forma consagrado en el artículo 1278 del Código Civil, si bien tratándose de créditos hipotecarios será necesario el otorgamiento de una escritura pública para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad de la hipoteca (artículo 149 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, el negocio jurídico de cesión de crédito, como se ha visto, es válido en España sin que sea necesario el consentimiento del prestatario, y sin que tampoco sea necesario que se le notifique la cesión, si bien para su eficacia frente a ese deudor, en términos de pago y liberación, debe serle notificado tanto el hecho de la cesión como todas sus condiciones, según se desprende del artículo 1527 del Código Civil, que dice: «El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación».

Sólo en el supuesto de que el crédito sea litigioso, en el que el artículo 1535 del Código Civil concede al deudor el derecho de retracto y siempre que reúna los requisitos que para tener tal consideración ha señalado el Tribunal Supremo, es factible hablar de necesidad de notificación; pero de nuevo se trata de una cuestión que aunque discutible, no es objeto de este recurso.

Es decir, desde un punto de vista civil, la notificación de la cesión a los deudores evita pagos liberatorios al anterior acreedor y limita la posibilidad de compensación con éste. Así, conforme a los artículos 1527 del Código Civil y 347 del Código de Comercio, los pagos realizados por el deudor al antiguo acreedor antes de tener conocimiento de la cesión serán liberatorios respecto de los importes pagados, por lo que debería el

cedente entregar al cesionario las cantidades recibidas. Además, de conformidad con el artículo 1198 del Código Civil, si a un deudor se le hizo saber la cesión del crédito y no la consintió, podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que al acreedor cedente siempre que sean anteriores al conocimiento de la cesión y no sean personalísimas, pero no podrá oponer las excepciones posteriores.

En consecuencia, al no constituir la notificación al deudor un requisito constitutivo para la validez de la cesión del crédito, la inscripción de la misma tampoco precisa de esa notificación previa al deudor para poder practicarse, como se infiere de los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria que presuponen la inscripción de la cesión sin previa notificación, y contemplan su ausencia únicamente a los efectos de atribuir la responsabilidad inherente a tal omisión al cedente (Resoluciones de 17 y 18 de octubre de 2000). Esta debe ser la interpretación que debe darse a la referencia del artículo 151 de la Ley Hipotecaria a la omisión de la notificación al deudor «en los casos en que deba hacerse», pero en ningún caso impedirá la inscripción de la cesión, como expresamente señala el artículo 243 del Reglamento Hipotecario, que permite la constancia posterior de la misma mediante nota marginal.

Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado en el Auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL) que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras sino, únicamente, tener que realizar el pago a distinto acreedor, y, además, que conforme al apartado 2 del artículo 1 de la Directiva 93/13/CEE, las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas no estarán sometidas a las disposiciones de dicha Directiva; por lo que si la legislación nacional no recoge para tales cesiones el requisito del consentimiento o la notificación al antiguo deudor, dicha ausencia no está sujeta al control de transparencia ni abusividad.

4. Sobre la caducidad de las inscripciones de hipotecas. A estos efectos, si estuviéramos ante un supuesto de caducidad convencional del derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida, bien por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas son las únicas garantizadas por la hipoteca o del derecho real de que se trate, bien porque no se ha pactado como supuesto especial de vencimiento anticipado la causa que se alega, en este caso la titulización del préstamo escriturado.

Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, al que en el mismo precepto legal se añade el año siguiente, durante el cual no resulte del mismo Registro que las obligaciones garantizadas hayan sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca (Resoluciones de 29 de septiembre de 2009 y 10 de enero de 2014). O bien el transcurso de los plazos que figuran en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria que se aplicarán a las inscripciones de

hipotecas, condiciones resolutorias de todo tipo y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, es decir, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, siempre que hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía (Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 14 de noviembre de 2016).

En el presente supuesto, resulta evidente de la lectura de la estipulación segunda de la escritura de préstamo hipotecario, referida a la amortización del préstamo, que éste tiene un plazo de duración pactado de 480 meses, por lo que vencerá el día 5 de junio de 2046; siendo la fecha de cancelación por caducidad de la hipoteca, conforme a lo anteriormente expuesto, el 5 de junio de 2067.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota calificación impugnada.

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, 2 de septiembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.