

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

13374 *Resolución de 26 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Palma del Condado a inscribir una escritura de cesión de créditos en pago parcial de deuda.*

En el recurso interpuesto por don J. M. T., en nombre y representación y en calidad de administrador único de la sociedad «Fin Molins, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Palma del Condado, don José Ángel Gallego Vega, a inscribir una escritura de cesión de créditos en pago parcial de deuda.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada el día 9 de diciembre de 2009 por el notario de Molins de Rei, don Manuel Ángel Martínez García, se formaliza un negocio jurídico por el cual el apoderado de la una sociedad de responsabilidad limitada reconoce adeudar a la sociedad «Crédito Díez, S.L.» (sociedad ésta que posteriormente cambió su denominación por la de «Fin Molins, S.L.») determinada cantidad, y la primera, en pago parcial de la deuda reconocida, cede a la segunda tres créditos derivados de préstamos garantizados con sendas hipotecas, una constituida sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10 y las otras dos sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado (inscripciones 3.^a y 5.^a). Respecto de dos de los créditos cedidos –garantizados respectivamente sobre cada una de las dos fincas referidas– se expresa que la devolución de la deuda se instrumentó mediante el pago de determinadas letras de cambio reseñadas en las escrituras de constitución de las dos hipotecas.

En la misma escritura de cesión de crédito ambas partes manifiestan que las letras de cambio representativas de los créditos relacionados que obraban en poder de la sociedad cedente han sido entregadas antes del otorgamiento a la sociedad cesionaria, sin que ninguna de las letras vencidas y no pagadas o pendientes de vencimiento hayan sido endosadas o cedidas a tercero. El notario autorizante expresa que ha hecho las advertencias legales oportunas en cuanto al régimen jurídico de la hipoteca cambiaria.

II

El día 4 de junio de 2013 se presentó en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado copia autorizada de la escritura, y fue objeto de la siguiente calificación emitida por el registrador, don José Ángel Gallego Vega, que se transcribe en lo pertinente: «(...) Hechos Primero (...) Segundo (...) Uno.–(...) Dos.–El crédito hipotecario que se cede, está constituido en garantía de una deuda documentada en letras de cambio, y la inscripción del derecho real de hipoteca, se realizó en su día a favor de la entidad "Tono Shashiri, S.L.", o de los tenedores presentes o futuros de las letras de cambio, en que se documentaba el crédito. Se manifiesta por los otorgantes de la escritura, pero no queda debidamente acreditado al notario autorizante, la transmisión de todas las letras de cambio al nuevo titular del crédito. Fundamentos de Derecho Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, 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 ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que: Uno.—(...) Dos.—Debe quedar debidamente acreditada la transmisión de las letras de cambio al cesionario del crédito (o la anulación de las que ya hubiesen sido pagadas, a la fecha de la cesión). Los créditos documentados en letra de cambio, adquieren el carácter derivado de la abstracción del título, y sólo pueden circular o hacerse efectivos, por los mecanismos previstos para la circulación y pago de las letras de cambio en la Ley Cambiaria y del Cheque (artículos 14 y 33 de la Ley Cambiaria y del Cheque). El endoso de la letra implica la transmisión del crédito, y el deudor habrá de pagar el crédito al poseedor de la letra en el momento de su vencimiento, sin posibilidad de oponer excepciones distintas a las que permite la Ley Cambiaria y del Cheque, produciéndose una incorporación del crédito al documento cambiario. Por otra parte la hipoteca es accesoria del crédito garantizado (artículos 1.857 del Código civil, 9 y 104 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre de 2.002), y no puede transmitirse con separación del crédito, por lo que su cesión queda condicionada por las normas que rigen la cesión de la letra de cambio. La cesión de la hipoteca no produce efecto alguno si no va acompañada de la cesión de la letra de cambio, pues es el titular activo de la letra, el que puede exigir el pago del crédito (artículos 14 y 33 de la Ley Cambiaria y del Cheque), y el que puede ejecutar la hipoteca (independientemente de quién sea el titular registral del crédito hipotecario), conforme al artículo 155 de la Ley Hipotecaria. De hecho, la cesión del crédito hipotecario, no cambiará la circunstancia de que además del titular actual en el momento de la cesión, la hipoteca siga inscrita a favor de los "tenedores presentes o futuros de la letra de cambio" artículo 154 de la Ley Hipotecaria). La legítima tenencia de la letra, es lo que legitima al acreedor para el cobro o ejecución del crédito. Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas. Notificar esta calificación al presentador del documento y al Notario autorizante del mismo, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente nota de calificación (...) La Palma del Condado, a trece de junio del año dos mil trece, el Registrador (firma ilegible). Firmado, José Ángel Gallego Vega».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió a la registradora de la Propiedad de Ayamonte, doña María Serrano Gotarredona, quien extendió nota de calificación de fecha 10 de julio de 2013, en la que confirmó la calificación del registrador sustituido únicamente respecto de la hipoteca de la inscripción 3.^a y revocarla respecto de la hipoteca de la inscripción 5.^a, al considerar «que sí sería inscribible la cesión, por tratarse de una hipoteca constituida en garantía de un préstamo, a favor de la entidad cedente». Esta calificación se notificó al recurrente el día 12 de agosto de 2013.

IV

Don J. M. T., en nombre y representación y en calidad de administrador único de la sociedad «Fin Molins, S.L.», el día 12 de septiembre de 2013, interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado el día 16 de septiembre de 2013, en el que alegó los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) La letra de cambio es un título concebido esencialmente para circular, es un título-valor a la orden nato, y por tanto el modo ordinario de transmisión es el endoso. El endoso se define como una declaración cambiaria, realizada en la propia letra, por la cual el acreedor cambiario, último tenedor del documento, transmite a otra persona el derecho incorporado al título mandando que se pague a esa nueva persona designada o a su orden. Pero en los casos en que la letra no sea transmisible mediante endoso se podrá transmitir mediante cesión ordinaria de crédito, en los términos del Código Civil. Una cesión ordinaria de crédito es lo que se ha producido en el presente caso. Establece el art. 1526 del Código Civil que la cesión de un

crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1.218 y 1.227. Y si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro. A continuación, el artículo 1528 del Código Civil establece que la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio. Y, finalmente, el artículo 1218 del mismo cuerpo legal establece que los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste».Y añade que en la estipulación quinta de la escritura calificada «consta expresamente que las letras de cambio que obraban en poder de la sociedad cedente han sido entregadas antes de este acto a la representación de la sociedad cesionaria».

V

Mediante escrito, de fecha 27 de septiembre de 2013, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19 bis, 104, 149, 150, 151, 154, 155 y 156 de la Ley Hipotecaria; 1.218, 1.227, 1.526, 1.528 y 1.857 del Código Civil; 347 del Código de Comercio; 14, 23, 24 y 96 de la 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque; 211 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1988; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1973; 25 de marzo de 1999; 14 de septiembre de 2002; 31 de mayo de 2003; 15 de febrero de 2006; 16 y 17 de abril y 19 de junio de 2009; 2 de febrero de 2012, y 31 de enero de 2013.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza un negocio jurídico por el cual una sociedad mercantil reconoce adeudar a otra determinada cantidad; y la primera, en pago parcial de la deuda reconocida, cede a la segunda tres créditos derivados de préstamos garantizados con sendas hipotecas, una constituida sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10 y las otras dos sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado (inscripciones 3.^a y 5.^a). Respecto de dos de los créditos cedidos –garantizados respectivamente sobre cada una de las dos fincas referidas– se expresa que la devolución de la deuda se instrumentó mediante el pago de determinadas letras de cambio reseñadas en las escrituras de constitución de las dos hipotecas.

En la escritura de cesión de crédito calificada ambas partes manifiestan que las letras de cambio representativas de los créditos relacionados que obraban en poder de la sociedad cedente han sido entregadas antes del otorgamiento a la sociedad cesionaria, sin que ninguna de las letras vencidas y no pagadas o pendientes de vencimiento hayan sido endosadas o cedidas a tercero. El notario autorizante expresa que ha hecho las advertencias legales oportunas en cuanto al régimen jurídico de la hipoteca cambiaria.

b) El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio –y además de otro defecto no impugnado–, al tratarse de créditos garantizados con hipotecas cambiarias, debe acreditarse al notario autorizante de la escritura de cesión la transmisión de todas las letras de cambio sin que sea suficiente que las partes manifiesten haber sido éstas entregadas al cesionario.

c) Solicitada calificación sustitutoria, la registradora que la emitió confirmó la calificación del registrador sustituido únicamente respecto de la cesión de uno de los créditos garantizado con hipoteca sobre la finca registral (inscripción 3.^a) y la revocó respecto de la otra hipoteca (inscripción 5.^a) por tratarse esta última de una hipoteca en garantía de un préstamo constituida en favor de la sociedad cedente.

2. La hipoteca cambiaria es una hipoteca de seguridad constituida en garantía de la obligación derivada de la letra de cambio, que tiene un régimen autónomo respecto del contrato subyacente.

En la hipoteca cambiaria el acreedor queda identificado por el hecho de ser tenedor legítimo de las cambiales. El crédito garantizado es el cartular, derivado de la letra, no el causal, y la hipoteca se resiente de las vicisitudes de la cambial, de manera que ningún cesionario de ésta puede fundarse en el contenido registral para hacer prevalecer su derecho, que debe apoyarse exclusivamente en la literalidad de la letra misma.

El endoso de la letra comporta la transmisión de la titularidad del crédito hipotecario sin necesidad de que se notifique al deudor ni se haga constar la transferencia en el Registro (cfr. los artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria y la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1988). Así, el tenedor legítimo de la cambial según la cadena de endosos está legitimado para promover tanto la acción cambiaria como la hipotecaria.

Aunque el derecho de hipoteca goza de la protección de la fe pública registral conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no puede afirmarse lo mismo respecto de la existencia y vitalidad del crédito cambiario, cuyo titular no podrá apoyarse en lo que publique el Registro sino que deberá atenerse a lo que resulte de la propia vida de la cambial. Por tanto, en este tipo de hipotecas, su accesoriedad respecto del crédito garantido es mucho mayor que en la hipoteca ordinaria, lo que determina que sea en la misma letra de cambio donde gravita, con sus formalidades y rigideces, la prueba y consistencia del crédito cambiario.

3. Este Centro Directivo ha admitido respecto de este tipo de hipotecas la aplicación analógica de la regulación legal de las hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador (artículos 154 a 156 de la Ley Hipotecaria) en cuanto sea compatible con la naturaleza y caracteres de aquéllas, pues hay que reconocer que estos preceptos tienen por objeto las hipotecas en garantía de títulos-obligaciones, es decir, valores mobiliarios en masa o serie dirigidos u ofertados al público, para captación de fondos del público que quedan generalmente sometidos a un régimen jurídico específico, no en garantía de letras de cambio, como ha tenido ocasión de diferenciar esta Dirección General en la Resolución de 19 de junio de 2009.

Por ello, en supuestos en que se pretendía la cancelación de hipoteca cambiaria mediante resolución judicial firme en procedimiento seguido contra el primer acreedor, ha entendido que no puede cancelarse tal derecho sin acreditarse la inutilización de los títulos cambiarios, pues tal cancelación podría producir indefensión a los posteriores tenedores de los mismos, si los hubiere. El artículo 211 del Reglamento Hipotecario determina que si la cancelación se verifica por decisión o por providencia ejecutoria dictada en procedimiento ordinario o especial se hará constar la recogida e inutilización de los títulos de que se trate por testimonio del secretario que intervenga en el procedimiento respectivo, por cuanto son los mismos títulos cambiarios los que legitiman al acreedor (cfr. las Resoluciones de 25 de marzo de 1999; 15 de febrero de 2006; 16 de abril de 2009; 2 de febrero de 2012, y 31 de enero de 2013). Y si se trata de cancelación extrajudicial de la hipoteca cambiaria se ha exigido la acreditación fehaciente de la inutilización de las letras en la forma prevista en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria (cfr. las Resoluciones de 31 de mayo de 2003 y 17 de abril de 2009).

4. Si se tiene en cuenta que el tenedor de la letra de cambio es el único legitimado para el ejercicio de la acción hipotecaria y que la hipoteca cambiaria garantiza no sólo el crédito del actual tenedor sino también el derecho de quien haya respondido en vía de regreso, de la regulación normativa reseñada, tal como ha sido interpretada por esta Dirección General, resulta forzoso concluir que las garantías establecidas legalmente para evitar el perjuicio de los posteriores tenedores de los títulos cambiarios no quedan cumplidas cuando, como ocurre en el presente supuesto, en la escritura de transmisión del derecho de hipoteca cambiaria las partes se limitan a afirmar que las letras de cambio han sido entregadas al cesionario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de noviembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.