

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7831 *Resolución de 11 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Nájera, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. H. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Nájera, don Igor Prieto García, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas dictados en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En decreto dictado el día 17 de noviembre de 2015 en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria número 639/2006, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Logroño, se adjudicó la finca registral número 926 del Registro de la Propiedad de Nájera a la ejecutante, doña M. L. H.; asimismo, consta mandamiento librado en día 2 de diciembre de 2015 por dicho Juzgado, en el que se ordenaba la cancelación de la carga que originó el procedimiento, así como las posteriores a la misma, incluidas las causadas después de expedida la certificación de cargas correspondiente, que graven dicha finca. También se acompaña de decreto de fecha 21 de octubre de 2015 por el que se acordaba la subrogación de doña M. L. H. en la situación procesal que la parte ejecutante, don F. S. M., ostentaba en la presente ejecución.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Nájera, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, en virtud de la cual no se practica la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se presentan en este Registro de la Propiedad de Nájera el día 18 de diciembre de 2015, Testimonio del Decreto de adjudicación firme de fecha 17 de noviembre de 2015 de la finca 926 de Anguiano y mandamiento de cancelación de cargas de fecha 2 de diciembre de 2015, en procedimiento de ejecución hipotecaria 639/2006 del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Logroño, dictados y suscritos por la Secretaria Judicial doña S. N. R.; que han causado los asientos de presentación 444 y 445 del Libro Diario 72 calificada negativamente con fecha 22 de diciembre de 2015 y aportado el día 18 de febrero de 2016, testimonio judicial de documento privado de contrato de compraventa de crédito suscrito entre Don F. S. M. y Doña M. M. L. Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, 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. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario: La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o

juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. El Registrador que suscribe estima que se ha subsanado el defecto número 1 de la nota de calificación de 22 de diciembre de 2015 y que se mantienen como defectos que impiden la inscripción de la adjudicación hipotecaria y la cancelación de cargas los siguientes (defectos 2 y 3 de la nota de calificación de 22 de diciembre de 2015): 1.–No constar la manifestación de la adjudicataria de que la finca 926 de Anguiano se encuentra libre de arrendamientos o se acredite la notificación en forma fehaciente del Decreto de adjudicación al arrendatario de la finca ex artículo 25 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, (Resolución DGRN de 5 de noviembre de 1993). Este defecto se entenderá subsanado mediante instancia privada en que se realice dicha manifestación de libertad de arrendamientos por la adjudicataria Doña M. L. H. o por apoderado con poder vigente y suficiente, (artículos 1.259, 1.709, 1.710, 1.711, 1.712, 1.713, 1727 del Código civil, 98 de la Ley 24/2001, 41 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre), con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el Registrador, (artículo 110 del Reglamento Hipotecario, en cuanto rogación expresa); o mediante la acreditación de la notificación en forma fehaciente del Decreto de adjudicación al arrendatario. 2.–No constar el préstamo hipotecario, y por ende, ex artículo 1.527 del Código civil, el derecho real de hipoteca de la finca que se ejecuta por el procedimiento de ejecución directa hipotecaria de los artículos 129, 130, 145 de la Ley hipotecaria, 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, inscrito a nombre del ejecutante M. L. H., (pudiendo serlo con carácter ganancial o privativo si su estado civil es el de casada en el momento de adquisición del préstamo con garantía hipotecaria, lo que pudiera precipitar un nuevo defecto subsanable en cuanto que los actos dispositivos de los bienes y derechos de carácter ganancial, (siéndolo la ejecución del derecho real de hipoteca), requieren del consentimiento de ambos cónyuges o, en su defecto, de autorización judicial que lo supla ex artículos 1.322, 1.375, 1.377 del Código civil, 93, 140, 144 del Reglamento Hipotecario, 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo un requisito necesario el tracto sucesivo con carácter previo a la inscripción de la adjudicación hipotecaria, o cualquier vicisitud jurídico real, no así para la expedición de la certificación de dominio y cargas y práctica de la nota marginal de los artículos 688, 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto que al ser un trámite procesal se debe de admitir, sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio registro por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora, de efectos también distintos, (artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil versus artículo 130 de la Ley Hipotecaria), ya que se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al Juzgador o Tribunal, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el Registrador, en especial, respecto del derecho real de hipoteca cuya inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva ex artículos 1875 del Código civil, 130 de la Ley Hipotecaria, y que debe de exigirse por este Registrador ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario, al ser un obstáculo que surge del propio Registro, (artículos 16, 20, 38, 40, 82, 130 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución Española, Resoluciones DGRN de 5 y 8 de julio de 2013), lo cual puede subsanarse mediante la presentación de la escritura pública de cesión del préstamo hipotecario o de cualquier otro negocio jurídico de trascendencia real, en virtud del cual se adquiriera el préstamo garantizado con hipoteca por la ejecutante. (Artículos 104, 106, 130, 145, 149 a 152 de la Ley Hipotecaria, 1.875, 1.878 del Código civil, 176, 242 a 244 del Reglamento Hipotecario). No se estima subsanado este defecto con la aportación de un testimonio judicial de documento privado de compraventa de crédito, dado que el testimonio no lo convierte en documento público a efectos de inscripción de los arts. 3 LH, 33 RH, 1216 CC, 317, 319, LEC, recordándose en este punto que según reiterada doctrina de la DGRN al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que están consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de

modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza de acto inscribible (Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones DGRN 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943 y 2 de mayo de 2003, entre otras). Por los anteriores fundamentos de Derecho el Registrador que suscribe ha decidido suspender la inscripción y cancelación solicitadas por los defectos de: 1.–No constar la manifestación de la adjudicataria de que la finca 926 de Anguiano se encuentra libre de arrendamientos o se acredite la notificación en forma fehaciente del Decreto de adjudicación al arrendatario de la finca. Este defecto se entenderá subsanado mediante instancia privada en que se realice dicha manifestación de libertad de arrendamientos por la adjudicataria Doña M. L. H. o por apoderado con poder vigente y suficiente, con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el Registrador; o mediante la acreditación de la notificación en forma fehaciente del Decreto de adjudicación al arrendatario. 2.–No constar el préstamo hipotecario, y por ende, ex artículo 1.527 del Código civil, el derecho real de hipoteca de la finca que se ejecuta por el procedimiento de ejecución directa hipotecaria de los artículos 129, 130, 145 de la Ley hipotecaria, 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, inscrito a nombre del ejecutante M. L. H., (pudiendo serlo con carácter ganancial o privativo si su estado civil es el de casada en el momento de adquisición del préstamo con garantía hipotecaria, lo que pudiera precipitar un nuevo defecto subsanable en cuanto que los actos dispositivos de los bienes y derechos de carácter ganancial, (siéndolo la ejecución del derecho real de hipoteca), requieren del consentimiento de ambos cónyuges o, en su defecto, de autorización judicial que lo supla. Este defecto se entenderá subsanado mediante la presentación de la escritura pública de cesión del préstamo hipotecario o de cualquier otro negocio jurídico de trascendencia real, en virtud del cual se adquiriera el préstamo garantizado con hipoteca por la ejecutante. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) En Nájera, a 26 de febrero de 2016 (firma ilegible) El Registrador: Igor Prieto García».

III

Doña M. L. H. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Nájera el día 15 de abril de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) Previa.–El Presente recurso viene única y exclusivamente en cuanto a los siguientes extremos. Dice la notificación de calificación desfavorable: 2.–No constar el préstamo hipotecario, y por ende, ex artículo 1.527 del Código civil, el derecho real de hipoteca de la finca que se ejecuta por el procedimiento de ejecución directa hipotecaria de los artículos 129, 130, 145 de la Ley hipotecaria, 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, inscrito a nombre del ejecutante M. L. H., (pudiendo serlo con carácter ganancial o privativo si su estado civil es el de casada en el momento de adquisición del préstamo con garantía hipotecaria, lo que pudiera precipitar un nuevo defecto subsanable en cuanto que los actos dispositivos de los bienes y derechos de carácter ganancial, (siéndolo la ejecución del derecho real de hipoteca), requieren del consentimiento de ambos cónyuges o, en su defecto, de autorización judicial que lo supla. Este defecto se entenderá subsanado mediante la presentación de la escritura pública de cesión del préstamo hipotecario o de cualquier otro negocio jurídico de trascendencia real, en virtud del cual se adquiriera el préstamo garantizado con hipoteca por la ejecutante. Primera.–Teniendo en cuenta que el procedimiento hipotecario se ha concluido con la adjudicación de la finca registral a mi mandante. Art 1528. Código civil La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los hechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio. 1. Lo accesorio sigue a lo principal.–El artículo 1528 se enmarca dentro de la misma política legislativa que inspira los artículos 346,347, 1097, 1212, 1844,1857, 1878 y 149.3 LH, entre otros. Todos ellos responden a la idea de que el cumplimiento de la obligación principal se puede garantizar mediante un derecho accesorio que permita su realización forzosa, a fin de que el acreedor pueda satisfacer su interés económico inicialmente contrariado. En definitiva, el artículo 1528 cristaliza el principio de que el

derecho accesorio sigue al principal (STS 29 junio 1989 [RJ 1989, 47971 y SAP Sevilla 18 mayo 1999 [AC 1999, 59651]). 2. Este artículo es una consecuencia del principio en virtud del cual la transmisión de un derecho implica la de los derechos accesorios al mismo. Así, la cesión de un crédito comprende la de los derechos accesorios. 3. Este artículo enumera la fianza, hipoteca, prenda o privilegio, pero lo hace ad exemplum y deben añadirse otros derechos accesorios, aunque no estén incluidos aquí, como la anticresis. 4. No es una norma de derecho cogente. No se producirá la transmisión de un derecho accesorio si se ha pactado que no se comprende en la del derecho principal. Pacto que se puede incluir en la propia cesión del contrato, celebrado entre cedente y cesionario, o bien por el sujeto o sujetos del derecho accesorio (fiador, hipotecante, etc.) con el deudor garantizado. De acuerdo con el artículo 1097, los elementos accesorios no sólo deben existir en el momento de conclusión del negocio de cesión, sino que han de ser permanentes y efectivos (STS 28 junio 1995 [RJ 1995, 53121]). 5. Los efectos de la cesión del crédito garantizado llevan a la transmisión asimismo de todos los derechos accesorios a aquél, aunque no se hayan mencionado en el contrato de cesión (art. 1097). En caso de duda sobre cuál ha sido la intención de las partes, debe primar el principio de finalidad en el cumplimiento del contrato de cesión, según el cual debe entenderse incluido en el contrato todo aquello que sirva para el adecuado cumplimiento de las prestaciones según la intención evidente de las partes. Artículo 1878. Código civil El crédito hipotecario puede ser enajenado o cedido a un tercero en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la ley Régimen aplicable a la enajenación y cesión de créditos hipotecarios.—La norma comentada permite la enajenación y cesión totales o parciales de créditos hipotecarios remitiendo el régimen aplicable a lo previsto en la ley. Para la cesión, la normativa a la que este precepto remite está compuesta por el CC (arts. 1526 y SS. del CC) y la legislación hipotecaria (arts. 149-152 LH y 242-244 RH). El (parco) régimen legal aplicable a la subhipoteca está formado por los artículos 107.4», 149 LH y 175.4» RH. 2. Cesión de créditos asegurados con hipoteca voluntaria. 2.1. Las formalidades exigidas en el artículo 149 LH (y en los arts. 342-244 RH) no constituyen requisitos de validez de la cesión ya que la misma se perfecciona desde el momento en que tiene lugar el acuerdo transmisivo del crédito hipotecario, incluso en documento privado (STS 12 marzo 1985 [RJ 1985, 11531]). Formalización de la transmisión en escritura pública: este requisito no debe interpretarse de forma rígida, sino más bien un tanto amplia, de modo que la exigencia no es escritura pública sino cualquier título inscribible en el Registro de la Propiedad. Ello no sólo porque una interpretación rígida llevaría a imposibilitar la validez de la cesión cuando el documento en el que conste sea el de adjudicación judicial, notarial, u otro similar, sino porque además, de la interpretación sistemática de los arts. 1.280.6» y 1.279 se deduce que no se exige la escritura pública como forma solemne, sino en el sentido de que cualquiera de las partes puede compelerse recíprocamente a elevar un contrato a escritura pública. En este concreto caso entendemos que sería suficiente con el contrato formalizado ante el secretario judicial y con el decreto de adjudicación y cancelación de cargas. Inscripción en el Registro de la Propiedad: la inscripción de la cesión no es constitutiva, por tanto este requisito sólo se exige para que la cesión produzca efectos frente a terceros. De acuerdo con ello, la cesión no inscrita en el registro de la Propiedad no será oponible a terceros en ningún caso: mientras que la cesión inscrita, tendrá plenos efectos a aquéllos desde la fecha en que la misma accedió al Registro».

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de mayo de 2016, el registrador de la Propiedad, don Igor Prieto García, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 32, 132, 134, 144 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1526 y 1875 del Código Civil; 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1989, 23 de noviembre de 1993 y

4 de junio de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2001, 25 de noviembre de 2002, 20 de mayo de 2005, 6 de junio de 2009, 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012, 19 y 21 de marzo, 5 de julio y 10 y 17 de octubre de 2013 y 5 de mayo de 2014.

1. La única cuestión a resolver en este recurso, al haberse recurrido sólo el segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, es si figurando inscrita una hipoteca a favor de don F. S. M. es posible inscribir el decreto judicial de adjudicación, dimanante del procedimiento de ejecución de la misma, dándose la circunstancia de que en dicho decreto figura como parte ejecutante doña M. L. H. -persona distinta de la titular registral de la hipoteca que también es adjudicataria de la finca hipotecada-, o si para ello es necesaria la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor de esta última. Se acompaña decreto de 21 de octubre de 2015 por el que se acuerda la subrogación de doña M. L. H. en la situación procesal que la parte ejecutante don F. S. M. ostentaba en la presente ejecución y el contrato privado de compraventa de dicho crédito.

El registrador suspende la inscripción por falta de previa inscripción de la hipoteca a nombre de la ejecutante y por no considerar inscribible el testimonio judicial del documento privado de compraventa de crédito hipotecario.

La recurrente señala, resumidamente, que la inscripción de la cesión no es constitutiva y que la cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios como la hipoteca.

2. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véanse Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera que sólo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales.

3. El requisito del tracto sucesivo en la inscripción del crédito hipotecario en la ejecución.

En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, teniendo en cuenta las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución -generalmente el acreedor- y a falta de este por el deudor titular de la finca, este Centro Directivo ha sostenido la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2013). Por otra parte, en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el ámbito de la ejecución judicial, sí es posible expedir la certificación de titularidad y cargas de procedimiento, por cuanto la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación. Sin embargo, también es necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud

jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etc.). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante (cfr. Resoluciones de 11 de octubre de 2013 y 5 de mayo de 2014).

Esa necesaria inscripción de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la ejecución procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil versus artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

4. En cuanto al citado requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido.

Ahora bien, hay que aclarar inmediatamente que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente.

En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador. En este sentido, la ya clásica Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 1946 reconoce que «las excepciones al mismo principio que han encontrado acogida, especialmente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se refieren más bien al aspecto formal o adjetivo de cierta clase de asientos que al sustantivo o material de las transmisiones en ellos contenidas, en cuanto el texto de 1909 y el reformado, estiman innecesaria la previa inscripción a favor de personas cuyo consentimiento o actuación son indispensable, pero sin privar al registrador de la facultad de calificar la capacidad de las mismas, la legitimación de los actos y el enlace de las sucesivas transferencias».

5. La suspensión acordada por el registrador no es el resultado de la aplicación al supuesto de hecho planteado de los artículos 1526 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, como erróneamente entiende la recurrente, sino que tal suspensión encuentra su fundamento en el principio registral del tracto sucesivo y en la correlativa aplicación de los artículos 20, 38 y 130 de la Ley Hipotecaria, en que se proyectan el citado principio del tracto sucesivo, siquiera sea en su modalidad de abreviado, y el de documentación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Por ello resulta ahora innecesario entrar en el debate que plantea la recurrente sobre el carácter constitutivo o declarativo de la inscripción de la cesión de la hipoteca, ni prejuzgar sobre la vigencia o no de la doctrina jurisprudencial resultante de las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 29 de junio de 1989, 23 de noviembre de 1993 y 4 de junio de 2007, citadas en el recurso, todas ellas referidas a supuestos de hecho anteriores a la reforma de la legislación procesal civil operada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que dio nueva redacción al artículo 130 de la Ley Hipotecaria (cuestión sobre la que, por lo demás, hay división en la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales).

Adviértase, por otro lado, que tales sentencias se limitan a excluir la necesidad de la inscripción de la cesión del crédito hipotecario en cuanto a su eficacia en el limitado ámbito de las relaciones entre cedente y cesionario, pero no frente a terceros -titulares de cargas posteriores, terceros poseedores, etc.- (cfr. artículos 32, 144 y 149 de la Ley Hipotecaria), así como del hecho de que incluso si se prescinde del carácter constitutivo de la citada inscripción respecto de la cesión del crédito hipotecario, ello no conduce necesariamente a poder prescindir de tal constancia tabular para lograr la mayor efectividad del derecho que resulta de tal acceso al permitir su ejecución mediante la acción real por la vía del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Añádase a lo anterior que es la propia Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de junio de 1989 la que advierte que la circunstancia de la falta de inscripción registral de la cesión constituye un defecto subsanable mediante la solicitud de la práctica de la inscripción de la cesión, presentando la documentación precisa al efecto, al amparo de lo autorizado por el artículo 244 del Reglamento Hipotecario.

6. La Ley 2/2009, 31 de marzo, impone a notarios y registradores un control en el cumplimiento de los requisitos que exige esta ley en la autorización e inscripción de las escrituras de préstamo o crédito con garantía hipotecaria (artículo 18) cuando se trate de contratación de consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen este tipo de actividades (artículo 1) en aras a una mayor protección del deudor.

Este Centro Directivo (Resolución 13 de julio de 2015) ha señalado que la finalidad de la ley es proteger al prestatario a la hora de configurar la operación en sí, intentando advertir abusos o imposiciones en el clausulado del contrato, por lo que, en la operación de la posterior cesión del contrato no deben decaer todas esas previsiones de salvaguarda en favor del prestatario, que resultarían igualmente aplicables. La circunstancia de la facilidad que se confirió a la cesión del crédito hipotecario, sin necesidad de autorización, y ni siquiera notificación al deudor cedido, tal y como resulta de los artículos 149 y 150 de la Ley Hipotecaria apoyan que la protección al consumidor no debe relajarse en ningún caso, sino, antes por contrario, extremarse, y extenderse a todos los supuestos en los que su posición jurídica contractual más débil pueda verse afectada.

7. Una vez sentada la doctrina de este Centro Directivo, en virtud de la cual no es inscribible el decreto de adjudicación, y la subsiguiente cancelación de cargas, si con carácter previo no se inscribe la hipoteca a favor del ejecutante - aunque fuera en la misma inscripción de la adjudicación, por el mecanismo del tracto abreviado-, procede entrar en el fondo del asunto, es decir, el soporte documental necesario para que la transmisión del derecho real de hipoteca acceda al Registro de la Propiedad.

En el presente caso, la subrogación de doña M. L. H. en la situación procesal que la parte ejecutante don F. S. M. ostentaba en la ejecución se ha dispuesto en virtud de decreto de 21 de octubre de 2015, basándose en el contrato privado de compraventa celebrada entre las partes.

El registrador considera que el citado decreto teniendo por acreditada la sucesión procesal no es título adecuado para la inscripción de la transmisión del derecho real de hipoteca.

El defecto debe ser confirmado. Ha sostenido reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 7 de enero de 2005) que uno de los principios básicos de nuestro

sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria-), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los secretarios judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él -artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también artículo 1318 del Código Civil).

Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943 y 2 de mayo de 2003, entre otras). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos.

El decreto judicial no altera el carácter privado del documento que menciona y en base al cual entiende justificada la sucesión procesal en la ejecución hipotecaria, pues como dice el registrador acertadamente, se limita a acreditar haberse estimado la legitimación procesal pero si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no lo es menos que el mismo supone una transmisión de un derecho real de hipoteca que material y formalmente habrá de cumplir los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y a tal efecto, el artículo 149 de la Ley Hipotecaria, indica que «el crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.26 del Código Civil».

En todo caso, y al margen del debate sobre si tal inscripción es requisito sólo de oponibilidad frente a terceros pero no entre partes, lo cierto es que el segundo inciso del mismo artículo 149 añade con total claridad, y sin excepciones, que «la cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad», lo cual es plenamente congruente con los principios de tracto sucesivo (artículo 20) y de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y en la ejecución (artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, un documento privado, aun cuando hay servido para tener judicialmente por acreditada la sucesión procesal en la posición jurídica del ejecutante de la hipoteca, no es en ningún caso título hábil para obtener la inscripción registral de la transmisión del derecho real de hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 11 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.