

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11524 *Resolución de 9 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa de hipoteca y las cancelaciones ordenadas en el correlativo mandamiento de secretario judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. G., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Antoni-Miquel Torrens Sánchez, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa de hipoteca y las cancelaciones ordenadas en el correlativo mandamiento de secretario judicial.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 341/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Palma de Mallorca, a instancia de «Caixabank, S.A.» frente a doña M. A. P. N., se dictó por la secretaria judicial doña M. J. L. decreto, de fecha 7 de marzo de 2014, por el que se aprueba la cesión de remate y se adjudica la finca objeto de ejecución, registral número 13.367 del Ayuntamiento de Marratxí, a favor de la cesionaria «Buildingcenter, S.A.U.». Asimismo, se extendió el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5 testimonio del referido decreto junto con el mandamiento de cancelación de cargas, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Elementos de Hecho: El 22 de mayo de 2014 a las 13 horas 15 minutos, se presenta bajo número de entrada 1419/2014, del diario 135, asiento 1419, un testimonio expedido por el Secretario del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Palma de Mallorca, con fecha 10 de abril de 2014, comprensivo de Decreto número 167/14, firme, de 7 de marzo de 2014, promovido por Caixabank sa contra doña M. A. P. N., y por el que se aprueba la cesión del remate y se adjudica a Buildingcenter sa, unipersonal, por la cantidad de ciento dos mil ciento cincuenta y ocho euros, la finca registral 13.367 de Marratxí. - Se acompaña: 1) Mandamiento del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Palma de Mallorca, de cancelación de cargas por duplicado de fecha 10 de abril de 2014, ordenando la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito que se ejecuta en el citado procedimiento así como de las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado después de la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656 de la L.E.C. 2) Acta de fecha 14 de mayo de 2014 ante el Notario de Barcelona don Juan-José Veciana García-Boente, número 444 de protocolo, de manifestación de la situación arrendaticia de la citada finca registral 13.367 de Marratxí. 3) Instancia de fecha 30 de abril de 2014 sellada y firmada por la entidad Molsán Gestión y Tramitación, Sociedad Limitada, en representación de Buildingcenter, Sociedad Anónima, como comunicación a efectos del impuesto del incremento del valor de los terrenos con sello de correos de 30 de abril de 2014. - Se observan los siguientes defectos: 1) La hipoteca figura inscrita en el

registro a favor de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (inscripción 9.^a), que es una persona jurídica diferente de quien aparece como actora en el presente procedimiento de ejecución: Caixabank Sociedad Anónima. A los efectos de las Resoluciones de la D.G.R.N. de 5 y 8 de julio de 2013, falta previa inscripción del derecho de hipoteca a favor de la actora, lo que le legitima para la ejecución de que se trata, no acreditándose fehacientemente la subrogación o sucesión, en su caso, de Caixabank, Sociedad Anónima, en la titularidad del concreto crédito hipotecario que grava la finca; ni tampoco la liquidación del impuesto correspondiente a la transmisión o negocio jurídico societario operado. Tampoco consta que se haya acreditado la subrogación o sucesión en el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria. 2) En cuanto a la descripción de la finca registral objeto de la ejecución: la referencia catastral 3140506A031B33265016 consignada en el título judicial no coincide con la referencia catastral inscrita 3140506DD7834S00014EQ; tampoco corresponde la superficie construida cerrada de 80 m² con la inscrita de 83,746 m² sobre la finca registral; lo que arroja dudas sobre la identidad de la finca a que se refiere el título judicial y su correspondencia con la registral. Fundamentos de Derecho: 1) Los artículos 18, 19 bis y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. 2) El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sobre tracto sucesivo. 3) La Resolución de la D.G.R.N. de 23 de junio de 2005, sobre tracto sucesivo. 4) Los artículos 1-3 y 38 de la Ley Hipotecaria; sobre efectos de la inscripción y legitimación registral. 5) El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, sobre legitimación del titular registral «en la forma determinada por el asiento respectivo». El artículo 130 de la Ley Hipotecaria (redactado conforme a la Ley 41/2007, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial): «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados 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». 7) El artículo 688-1 y concordantes de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, sobre la necesidad de inscripción del derecho de hipoteca a favor del ejecutante. 8) La Resolución D.G.R.N. de 5 de julio de 2013 declara que «por evidentes razones de tracto sucesivo, el defecto debe ser confirmado. La hipoteca aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquélla que inicia el procedimiento y da la que se subroga después en la condición, de demandante (cfr. art. 20 LH), sin que se justifique la previa adquisición del derecho; [...] pero es que, además, no está previsto en la legislación hipotecaria ningún asiento específico para recoger esta sustitución procesal como sustitutivo de la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor del que ejercita el mismo; [...] esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el art., 16 LH 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». 9) El artículo 16 de la Ley Hipotecaria: «Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales, por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título en el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documentó fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». 10) La resolución de la D.G.R.N. de 8 de julio de 2013 insiste: «En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir al 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, etcétera). 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». 11) La Resolución de la D. G. R. N. de 10 de octubre de 2013 confirma que es necesaria la previa inscripción del derecho de hipoteca a favor de la ejecutante. Se trata de un decreto judicial de adjudicación en ejecución de hipoteca, con la circunstancia de que en el decreto figura como parte ejecutante una entidad distinta de la titular de la hipoteca. La

Resolución de la D.G.R.N. de 17 de octubre de 2013 reitera la necesidad de la previa inscripción, por lo que constituye doctrina consolidada de la D.G. 12) Según las Resoluciones de la D.G.R.N. de 18 de septiembre de 1989 y de 22 de enero de 1999, no puede la realidad registral superponerse a la extrarregistral, prescindiendo del tracto sucesivo sustantivo, cuando el propio beneficiado por la presunción de exactitud registral reconoce la inexactitud del contenido tabular. 13) Artículos 71, 53 y 89-2 y complementarios de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de Sociedades Mercantiles, sobre sucesión de sociedades por fusión, escisión, segregación, cesión de activo y pasivo. 14) Sobre determinación de contenido jurídico de los negocios inscribibles: los arts 9-3 de la Ley Hipotecaria y 51-6.^a del Reglamento Hipotecario. 15) Sobre la causa de los negocios jurídicos: arts. 1261-3.º y 1274 a 1277 del C.C. 16) El artículo 3 de la Ley Hipotecaria: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por la Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». 17) El artículo 34 del Reglamento Hipotecario: «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». 18) La Resolución de la D.G.R.N. de 24 de enero de 2014, rechaza la inscripción de la mera fotocopia presentada y afirma «la necesidad de que se acompañe copia auténtica de la escritura» (arts. 3 LH, 33 y 34 RH y 1216 y 1280 C. c.). 19) La Resolución de la D.G.R.N. de 5 de agosto de 2011 reitera la doctrina de las anteriores (por ejemplo, R. 25.10.2005, R. 31.03.2008, R. 22.03.2.010, R. 22.12.2.010 y R. 19.01.2.011): «Al exigir el art. 3 de la LH 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 distintos preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible». 20) La Resolución de la D.G.R.N. de 26 de junio de 2013 insiste: aunque el art. 3 LH prevé diferentes clases de documentos públicos para el acceso al Registro, lo que hace «sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento». 21) La Resolución de la D.G.R.N. de 13 de octubre de 2011 (Fundamento de Derecho 4), sobre de venta otorgada por la sociedad absorbente, declara la necesidad de aportación de la escritura de fusión, pues «en estos casos (véase Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2005) sí hubiera sido necesaria, en virtud del principio de tracto sucesivo, la previa inscripción de la transmisión causada por la fusión y transmisión en bloque del patrimonio de la entidad titular registral de la finca a la que otorga la escritura». 22) El artículo 144 del Reglamento Notarial, según redacción dada por el R.D. 45/2007, de 19 de enero delimita el concepto de escritura pública: «Las escrituras públicas tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negociaciones jurídicas de todas clases.» «Los testimonios, certificaciones, legalizaciones y demás documentos notariales que no reciben la denominación de escrituras públicas pólizas intervenidas o actas, tienen como delimitación, en orden al contenido, la que este Reglamento les asigna.» 23) El artículo 221 del Reglamento Notarial, según redacción dada por el R.D. 45/2007, de 19 de enero define el valor de la copia de escritura pública: «Se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. Igualmente, tendrán el mismo valor las copias de pólizas incorporadas al protocolo. Las copias deberán reproducir o trasladar fielmente el contenido de la matriz o póliza. Los documentos incorporados a la matriz podrán hacerse constar en la copia por relación o transcripción. Las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico. Las copias autorizadas en soporte papel deberán

estar signadas y firmadas por el Notario que las expide; si estuvieran en soporte electrónico, deberán estar autorizadas con la firma electrónica reconocida del Notario que la expide». 24) El artículo 251 del Reglamento Notarial, según redacción dada por el R.D. 45/2007, de 19 de enero define el valor del testimonio notarial por exhibición: «Mediante los testimonios por exhibición los notarios efectúan la reproducción auténtica de los documentos originales que les son exhibidos a tal fin o dan fe de la coincidencia de los soportes gráficos que les son entregados con la realidad que observen. El testimonio por exhibición no implica el juicio del Notario sobre la autenticidad o autoría del documento testimoniado. Si el original testimoniado fuese a su vez copia de otro documento, el testimonio tampoco implicará la concordancia entre ambos, salvo que el Notario la haga constar expresamente. También podrán ser utilizados estos testimonios para dar fe de la presencia de una persona ante el notario». 25) La Resolución de la D.G.R.N. de 5 de agosto de 2011 reitera la doctrina de otras anteriores (por ejemplo, R. 25.10.2.005, R. 31.03.2.008, R. 22.03.2.010, R. 22.12.2.010 y R. 19.01.2.011): «Al exigir el art. 3 LH 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 distintos preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible». 26) El artículo 9-1.º de la Ley Hipotecaria y 51-1.º a 4.º del Reglamento Hipotecario sobre descripción de las fincas registrales. 27) Sobre la necesidad de identificación indubitada de las fincas: las Resoluciones de la D.G.R.N. de 19 de noviembre de 1.998, 2 de febrero de 2000, 21 de junio de 2004, 27 de mayo de 2005 y 11 de octubre de 2005. 28) La Resolución de la D.G.R.N. de 10 de junio de 2010: «el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido». 29) La Resolución de la D.G.R.N. de 15 de junio de 2010: es necesaria la «debida descripción de la finca». «Procurar que dicha claridad se logre es tarea que debe imputarse no sólo respecto de los documentos notariales (art. 176 RN), sino también respecto de los documentos judiciales de acuerdo con la aplicación del art. 218 LEC». 30) Sobre el despacho de mandamientos judiciales: art. 257 de la Ley Hipotecaria y art. 100 del Reglamento Hipotecario. 31) El artículo 100 del Reglamento Hipotecario sobre calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial: «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». 32) La Resolución de la D.G.R.N. de 8 de abril de 2010: «de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por autoridad judicial ha de limitarse a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si bien es cierto el deber de cumplir los Registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos (o como dice el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario "expresión circunstanciada" que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias si la hubiere, del derecho que se inscriba). Por ello, la claridad en la redacción de aquéllos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos "en la forma

determinada por el asiento respectivo” (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Compete a la calificación registral (artículo 101 del Reglamento Hipotecario) comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción (cfr. artículo 98 del Reglamento Hipotecario)». Se suspenden la inscripción y la cancelación por los defectos señalados. Los interesados (...) El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada al presentante el día 19 de junio de 2014, es recurrida, sólo en cuanto al primero de los defectos señalados, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. I. M. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.», mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5 el día 17 de julio de 2014 por el que alega, en síntesis: Que en el presente caso no existe una cesión singular de un crédito sino una sucesión a título universal, concretamente una operación societaria realizada dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español; Que es un hecho notorio que se ha producido la sucesión; Que el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2010 diseña un nuevo régimen de ejercicio directo de la actividad financiera de las cajas que se realiza al amparo de lo dispuesto en la Ley 3/2009 (artículos 23, 70, 73 y 81 a 91), teniéndose en cuenta lo dispuesto en el artículo 83 del texto refundido del Impuesto sobre Sociedades; Que la Ley Hipotecaria se ciñe a la cesión singular, como revela el actual artículo 149 de la Ley Hipotecaria, y Que el Tribunal Supremo viene señalando el carácter no constitutivo de la inscripción de la cesión, de forma que la referida inscripción tan sólo robustecería el título inscrito frente a terceros a los efectos de fe pública registral. Se citan distintas sentencias y autos de diferentes órdenes judiciales en apoyo de la postura planteada. Al recurso sólo se acompañó fotocopia de los títulos calificados, si bien, previo requerimiento al efecto por el registrador, se han aportado en tiempo nuevos testimonios de los mismos.

IV

El registrador expidió resolución manteniendo su calificación el día 29 de julio de 2014 y emitió informe elevando el expediente a este Centro Directivo el día 31 de julio de 2014.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132, 134 y 149 de la Ley Hipotecaria; 1526 del Código Civil; 17 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 22, 47, 68, 69, 73, 81 y 89.2 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; 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 y 8 de julio, 28 de agosto y 10 y 17 de octubre de 2013.

1. Toda vez que sólo es objeto de recurso uno de los defectos señalados por el registrador en su nota, vuelve a debatirse en el presente expediente si puede inscribirse un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y, consiguientemente, cancelar la hipoteca que lo causó y las cargas posteriores según ordena el correspondiente mandamiento de cancelación cuando el ejecutante –en este caso «Caixabank, S.A.»– es distinto del titular del crédito hipotecario –aquí, «Caixa d’Estalvis i Pensions de Barcelona»– sin que conste la subrogación o sucesión en el Registro y sin que se acredite fehacientemente la misma, concurriendo en este supuesto,

además, que la Secretaria judicial extiende una diligencia aclaratoria por la que hace constar que no se ha producido subrogación procesal, por lo que corresponde a la parte ejecutante acreditar la subrogación.

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. Así lo ha destacado también el Tribunal Constitucional desde su Sentencia, del Pleno de este Tribunal, número 41/1981, de 18 diciembre (confirmada por las de 17 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1993, entre otras), afirmando en cuanto a las garantías registrales del procedimiento que «...7. La hipoteca voluntaria... se inscribe en el Registro, con una inscripción que tiene valor constitutivo. El nacimiento de la hipoteca se halla así sometido a la voluntad del constituyente en la fase anterior al Registro y en la propiamente registral. Este dato permite sostener que la contradicción en el sentido amplio del término, y la defensa frente a las pretensiones del acreedor, no solamente están garantizadas por el declarativo ordinario, sino que lo están también, durante la vida de la hipoteca, por lo que se puede llamar procedimiento registral que permite al deudor oponerse a la inscripción o instar la cancelación de la hipoteca cuando concurren los requisitos para ello. Así, la favorecida posición del acreedor está compensada con las garantías registrales que la ley concede al deudor para incidir en el nacimiento, subsistencia y extinción del título».

La recurrente, sin embargo, basa su impugnación, en síntesis y como también ocurría en los casos pretéritamente estudiados por este Centro Directivo, en un doble argumento: por un lado, afirma que la inscripción de la cesión del crédito hipotecario no tiene valor constitutivo y, por otro, que el artículo 149 de la Ley Hipotecaria no es aplicable al presente supuesto que es de sucesión universal por cesión del activo y pasivo mediante segregación de rama de actividad, fusión por absorción con traspaso en bloque a título universal del patrimonio y asunción de actividad financiera y final subrogación en todos los activos y pasivos de la rama de la actividad financiera que al inicio del proceso ejercía «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona» a favor de «Caixabank, S.A.». Procede en consecuencia analizar separadamente ambos argumentos, comenzando por el segundo al determinar la naturaleza del título que legitimaría la posición procesal de ejecutante de la entidad cesionaria.

3. Las transformaciones estructurales de las sociedades, a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra (cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles). En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil (cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009), y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En este sentido no hay duda del carácter constitutivo de la inscripción de tales operaciones en el Registro Mercantil, tal y como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 21 de mayo de 2012, con cita de otras anteriores: «Se ha de partir del carácter constitutivo de la inscripción registral para dotar de eficacia a la escisión societaria. El régimen aplicable al supuesto de autos estaba recogido en el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 2 de diciembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, que así lo confirma. En las escisiones, y para lo no recogido expresamente en este proceso de transformación societaria, el artículo 254 remitía al régimen de fusiones. En concreto, dicho precepto

supeditaba la eficacia de la fusión (y, en su caso, de la escisión) a su inscripción en el Registro Mercantil sin perjuicio de su posterior publicación en el Boletín del Registro. No cabe duda, pues, del carácter constitutivo de la inscripción registral para dar eficacia al régimen de transformación societaria. Esta misma exigencia está recogida en el vigente artículo 46 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Por otra parte, este criterio ha sido ratificado por esta Sala en dos sentencias de 20 de julio de 2009 (casaciones 1504/03, FJ 4.º, y 3282/04, FJ 3.º)». Por tanto, la inscripción (en este caso en su modalidad de cesión global de activos) en el Registro Mercantil provoca «ope legis» el efecto del traspaso en bloque y por sucesión universal del patrimonio de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria (cfr. artículo 89, número 2, de la citada Ley 3/2009).

En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la transmisión los bienes que se traten de inscribir.

Ahora bien, tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles previamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modalización del principio del tracto sucesivo. La transmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones.

4. Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido, como ya aceptó para un supuesto similar de cancelación de una hipoteca por parte de la entidad beneficiaria previa escisión de la titular registral, la Resolución de este Centro Directivo de 31 de diciembre de 2001, en la que se admitió que «acompañándose a la escritura de cancelación testimonio de los particulares del cambio de denominación y de la escritura de escisión, inscritas en el Registro Mercantil, ningún inconveniente hay en que, por el mecanismo del tracto abreviado, se haga constar la cancelación, previa la inscripción de la transmisión de la hipoteca causada por dicha escisión». En los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las entidades que integran el sistema financiero español, regulados por los Reales Decretos-ley 11/2010, de 9 de julio, 2/2011, de 18 de febrero, y 18/2012, de 11 de mayo, aquella solución del tracto abreviado ha cobrado carta de naturaleza normativa en virtud

de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual establece en su párrafo primero que «en los supuestos que se requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se realizarán necesariamente en un solo asiento».

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

Pero en estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador.

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. En el supuesto de hecho objeto del presente expediente, se pretende la inscripción en el Registro de la adjudicación a favor de la entidad ejecutante de una hipoteca, «Caixabank, S.A.», cuando la hipoteca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona».

Pues bien, a la vista de las consideraciones hechas en los fundamentos de Derecho precedentes, el defecto debe ser confirmado. La hipoteca aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquella que se adjudica la finca y que aparece como demandante en el procedimiento (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que se justifique la previa adquisición del derecho de hipoteca y la inscripción de éste a su favor en el Registro. 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, ya que ciertamente no nos encontramos ante un negocio singular de cesión de obligación garantizada con hipoteca, sino que tal suspensión encuentra su fundamento en el principio registral del tracto sucesivo y en la correlativa aplicación de los artículos 16, 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 legitimación registral. 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.

En definitiva, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 8 de julio de 2013), también en el ámbito de la ejecución judicial será necesario cumplir el requisito del 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, etcétera). 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.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, antes analizado, 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 vicisitud 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 9 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.