

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7415** *Resolución de 15 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia por la que se solicita la cancelación de una cesión de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J. C. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Adrián Jareño González, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia por la que se solicita la cancelación de una cesión de hipoteca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por don J. C. B. se solicitaba la denegación de «la inscripción de la transmisión del crédito, pues el registro de la propiedad sólo tiene por objeto la inscripción de derechos reales y no de derechos de crédito», la denegación de la «inscripción de la hipoteca a nombre del adquirente del crédito, pues faltaría el consentimiento en tal sentido del titular de la hipoteca (Caixa Geral de Depósitos)» y «cancelar la propia hipoteca, por constar fehacientemente que el anterior titular registral de la hipoteca (Banco Caixa Geral) ya no es titular de la obligación garantizada».

##### II

Presentada dicha instancia el día 8 de febrero de 2021 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada:

N.º Entrada: 685.

Fecha: 08/02/2021. Hora: 12:40.

Naturaleza: Cesión de crédito.

Presentante: Don J. C. B.

Hechos:

El documento de naturaleza privada no es susceptible de operación registral alguna, amén de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos, mientras no se declare su inexactitud por consentimiento fehaciente del titular o mediante la correspondiente resolución judicial firme dictada en procedimiento en el que aquel hubiera sido parte.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 1.3, 3, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario.

Contra la presente nota, (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Adrián Jareño González registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 22 a día ocho de febrero del año dos mil veintiuno».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. B. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2021 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Hechos.

La finca 2162/D estaba gravada por una hipoteca, cuyo titular registral (crédito e hipoteca) era la entidad Banco Caixa Geral.

En fecha 8 de febrero (...) ante el mencionado Registro, presenté escrito solicitando la denegación de la inscripción de la cesión de crédito e hipoteca realizada por la mercantil "XYQ Luxco", puesto que la entidad Banco Caixa Geral había realizado una doble cesión del crédito:

– Primera cesión.–En base a escritura pública (...) de fecha 12 de diciembre de 2014 y número de protocolo 2.130 del Notario Emilio Recoder de Casso, suscrita entre la entidad Banco Caixa Geral ("BCG") y Caixa Geral de Depósitos ("CGD") "que tuvo por objeto la formalización de la emisión por parte de "BCG" de las participaciones hipotecarias y su suscripción por parte de "CGD", de conformidad con las disposiciones legales vigentes que resultan de aplicación y de conformidad con el procedimiento y los requisitos establecidos en el RDL 716/2009" (véase Estipulación - "2. Objeto", pág. 12).

– Segunda cesión.–La entidad Banco Caixa Geral vuelve a ceder el crédito (ya extinguido) a la mercantil "XYQ Luxco", en base a escritura autorizada por el notario de Madrid, Don José Blanco Losada, el día 9 de marzo de 2020, protocolo 1.187.

En este recurso, reitero los Fundamentos de Derecho expuestos en el escrito presentado ante el mencionado Registro:

1. La cesión del crédito entre Banco Caixa Geral y Caixa Geral de Depósitos por medio de participaciones hipotecarias conllevó a la extinción del crédito, por lo tanto, la mercantil "XYQ Luxco" debería haber aportado al Registro, o bien: 1) escritura de cesión de crédito que lo adquirió a Caixa Geral de Depósitos; o, 2) escritura pública que acredite que la entidad Caixa Geral de Depósitos otorga y confiere capacidad de representación a la mencionada mercantil, extremos que no han sido aportados al mencionado Registro.

2. La transmisión del crédito se realizó por medio de títulos valores ("participaciones hipotecarias"), no obliga a su registro, y ha generado la discordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral (art. 39 Ley Hipotecaria).

3. En el mencionado escrito en su Fundamento de Derecho cuarto, he hecho referencia a la Resolución de 19 de febrero de 2018 ante una situación similar cuando se produce una doble cesión de crédito, concretamente, la "Resolución de 19 de febrero de 2018, 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 interino de Valencia n.º 16, por la que suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca", que además de reconocer la extinción de un crédito ante una doble cesión, expresa que:

"Este Centro Directivo ya manifestó (cfr. Resolución de 6 de agosto de 2014) que, en la cesión de un crédito hipotecario, dada la accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito, lo relevante es la transmisión de éste, por lo que deben hacerse prevalecer las normas sobre cesión de créditos frente a las que regulan la cesión de hipotecas».

## IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 22 de febrero de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3 y 322 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de febrero, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 19 de diciembre de 2006, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 19 de junio y 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo y 23 de agosto de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo, 9 de julio y 25 de septiembre de 2015, 14 de marzo y 20 de julio de 2016, 5 de mayo de 2017 y 10 de abril y 20 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de febrero de 2020 y 16 de junio de 2020.

1. Mediante la instancia que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 22, se solicita que se cancele la inscripción de una cesión de hipoteca.

El registrador acuerda no practicar asiento de presentación por aplicación del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, al entender que se trata de un documento que, por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna.

2. En cuanto a la idoneidad del recurso, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa. No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

3. Dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro.

Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación.

Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

4. Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro.

Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»).

Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

5. A la misma conclusión se llega por aplicación de la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de posibles títulos inscribibles.

En este sentido, siguiendo el criterio ya apuntado por la reciente Resolución de este Centro Directivo de 24 de mayo de 2019, se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado o por presentar y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o el asiento registral que en su caso corresponda.

6. Por último, aunque –por hipótesis– la solicitud objeto de calificación hubiera podido ser objeto de asiento de presentación si hubiera reunido los requisitos necesarios para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso, y en caso de haberse practicado el referido asiento de presentación, la calificación igualmente debiera haber sido negativa.

En este sentido, toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 15 de abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.