

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20496** *Resolución de 8 de noviembre de 2022, 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 Zaragoza n.º 8, por la que se suspende la práctica de una novación de hipoteca, por faltar la previa inscripción de la indicada hipoteca a favor de la entidad acreedora que otorga la cancelación.*

En el recurso interpuesto por don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Zaragoza, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8, don Pedro Bellón del Moral, por la que se suspende la práctica de una novación de hipoteca, por faltar la previa inscripción de la indicada hipoteca a favor de la entidad acreedora que otorga la cancelación.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada el día 24 de febrero de 2022 por el notario de Zaragoza, don Fermín Moreno Ayguadé, con el número 308 de protocolo, «Banco Santander, S.A.» llevó a cabo una novación de préstamo con garantía hipotecaria, con relación a la hipoteca constituida a favor de «Banco Español de Crédito, S.A.» en escritura otorgada el día 20 de mayo de 1997 ante el notario de Zaragoza, don Ildefonso Palacios Rafoso, y novada por el propio banco acreedor inicial por otra escritura otorgada el día 31 de mayo de 2006 ante el Notario de Zaragoza, don Gonzalo Divar Loyola.

##### II

Presentada el día 25 de febrero de 2022 dicha escritura de novación en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 568.  
N.º Protocolo: 308/2022.  
Entrada: 568/2022.  
N.º 19/22.  
Registro de la Propiedad de Zaragoza ocho.  
Nota de calificación.»

Acuerdo adoptado por el Registrador de la Propiedad que suscribe, en la calificación del documento presentado bajo en número de asiento 778, diario 80, a la vista del citado documento y de los antecedentes que resultan del Registro sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

1. Con fecha 25/02/2022 se presentó en este Registro con el número 778, diario 80, por el Notario de Zaragoza, don Fermín Moreno Ayguadé, el día 24/02/2022, en con número de protocolo 308/2022, escritura de novación de préstamo con garantía [sic] hipotecaria, otorgada por “Banco Santander, SA”, de la hipoteca constituía a favor del “Banco Español de Crédito, SA,” en escritura otorgada ante el Notario de Zaragoza, don Ildefonso Palacios Rafoso, el 20 de mayo de 1997, novada por otra otorgada ante el Notario de Zaragoza, don Gonzalo Divar Loyola, el 31 de mayo de 2006, y novada

nuevamente mediante otra escritura otorgada ante el Notario de Zaragoza, don Julio Boned Juliani, el 29 de junio de 2021.

2. La referida hipoteca consta inscrita en este Registro a favor de la entidad “Banco Español de Crédito, SA”, según la inscripción 6.<sup>a</sup>, novada por la 7.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup> de la finca 7.440, a los folios 149 del Torno 2003, Libro 141 de Sección 4.<sup>a</sup>, y al folio 2012 del Tomo 2853, Libro 991 de Sección 4.<sup>a</sup>

Del documento no resulta la transmisión del crédito hipotecario de “Banco Español de Crédito, SA”, a “Banco Santander, SA”.

#### Fundamentos de Derecho:

Tal y como se ha expuesto en los Hechos, existe una hipoteca que garantiza un crédito a favor de “Banco Español de Crédito, SA”, no a favor de “Banco Santander, SA”, entidad que nova la hipoteca. Por esta razón debe acreditarse la transmisión del crédito de la primera a la segunda, para no interrumpir el tracto, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos primero y segundo: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Y el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, que dispone que “no obstante lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento...”.

Es necesario acreditar que “Banco Español de Crédito, SA” es el sucesor de “Banco Santander, SA”, para subsanar el defecto.

Por todo ello, en razón del obstáculo registral señalado (Arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), acuerdo:

Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable expresado.

Contra la presente calificación (...)

Zaragoza. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Bellón del Moral registrador/a de Registro Propiedad de Zaragoza 8 a día uno de abril del dos mil veintidós.»

### III

Por don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Zaragoza, fue instada calificación sustitutoria, para la que fue designado la registradora de la Propiedad de Caspe, doña Lourdes Cosano Arjona.

En fecha 29 de abril de 2022 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8 el acuerdo adoptado por doña Lourdes Cosano Arjona, registradora de la propiedad de Caspe, de fecha 26 de abril de 2022, confirmatorio de la calificación efectuada.

Según el notario recurrente, la citada calificación sustitutoria se le notificó por correo certificado, que fue recibido del Registro de la Propiedad de Caspe, con acuse de recibo de fecha 8 de julio de 2022, justificante del cual se acompaña.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Zaragoza, presentó recurso en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia el día 5 de agosto de 2022, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8 el día 17 de agosto de 2022, mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Fundamentos de Derecho.

Atendidas las Resoluciones de 31 de octubre de 2001, 12 de enero de 2002 y 17 de mayo de 2016 y dada la identidad sustancial concurrente:

“...el registrador tiene la posibilidad (e incluso obligación según reciente doctrina de esta Dirección General) de comprobar dicha inscripción en el Registro Mercantil a través de la pertinente consulta al F.L.E.I.; e incluso, que tal sucesión le consta al registrador en los propios asientos del Registro a su cargo (artículo 18 Ley Hipotecaria), ha de concluirse que, pese a que la sucesión en la titularidad hipotecaria no está debidamente acreditada en la escritura, puede salvarse por el registrador la omisión padecida con los medios que dispone para calificar, sin que puedan plantearse obstáculos para su reflejo registral...”.

Recuerda la Resolución de 2016 que el Registrador tiene el deber de calificar el contenido de las escrituras públicas “por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro” (Art. 18 Ley Hipotecaria).

La más reciente de 24 de noviembre de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública vuelve a resumir la doctrina del Centro Directivo en términos cuya reproducción es innecesaria pues el recurso se sustancia ante el mismo órgano que la dictó.

No se cuestiona la narración de hechos que hace el funcionario calificador (...):

Del documento no resulta la transmisión del crédito hipotecario de “Banco Español de Crédito, SA”, a “Banco Santander, SA”.

Más allá de que no se trata de un crédito sino de un préstamo y de que lo que hubiera debido constar, en su caso, es la referencia a la transmisión y no la transmisión misma del derecho, hace este Notario suya la expresión del Centro Directivo en cuanto a que pese a la falta de mención en la escritura de la sucesión en la titularidad hipotecaria no pueden plantearse obstáculos para el reflejo registral del documento presentado.

No admite, en consecuencia, la conclusión con la que acaba la fundamentación jurídica de la nota, también destacada en negrita por el calificador, según la cual:

“Es necesario acreditar que Banco Español de Crédito SA es el sucesor de Banco Santander SA”.

Da por supuesto el recurrente que es error material, al que todos estamos expuestos, el hecho de que el calificador diga que se debe acreditar que Banco Español de Crédito es el sucesor de Banco Santander cuando lo que, parece, debiera decirse es justamente lo contrario, a salvo lo cual, parece que el documento debe ser inscrito porque:

Primero. Se desconoce si a la Registradora sustituta le resulta de los libros a su cargo la sucesión universal de Banco Santander respecto de Banco Español de Crédito, en el plano de las ideas nada hay imposible, pero no cabe dudar que al Registrador primero sí le consta en los que lo están al suyo la sucesión en la titularidad hipotecaria.

Esta expresión no es genérica ni formularia, hubiese bastado con que comprobase el asiento inmediato antecedente, concretamente la inscripción 9.<sup>a</sup> de 3 de agosto de 2021 en la que para formalizar moratoria convencional actuó como entidad prestamista Banco Santander SA con referencia a este mismo préstamo cuya titularidad ahora parece

cuestionarse, asiento éste que cita expresamente, por cierto, en la propia nota de calificación.

Segundo. La posibilidad, para el Centro Directivo obligación, de consultar el Registro Mercantil hubiese permitido a ambos Registradores, calificador primero y sustituta, comprobar que Banco Santander, S.A., fue sucesora a título universal de la mercantil Banco Español de Crédito, S.A., mediante absorción y transmisión en bloque de todos los derechos y obligaciones, relaciones jurídicas posiciones contractuales y judiciales de ésta, ello en virtud de escritura de fusión formalizada ante el Notario de Santander, don Juan de Dios Valenzuela García, el día 30 de abril de 2013, con el número 704 de protocolo inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 1053, folio 30, Hoja S-1960, inscripción 2326.<sup>a</sup> de fecha tres de mayo de dos mil trece, lo cual sin necesidad de manifestación expresa, hubiese sido bastante para la extensión del asiento.

En atención a todo lo cual, solicita de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que sea revocada la nota de calificación y determinada la inscripción del documento.»

V

Con fecha 6 de septiembre de 2022, el registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8, don Pedro Bellón del Moral, elaboró informe en defensa de su nota de calificación, manteniendo la misma y solicitando la inadmisión del recurso por presentación fuera de plazo, ya que, afirmaba, la calificación sustitutoria se notificó al notario autorizante el día 29 de abril de 2022, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 16 18, 19 bis, 20 21, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 39, 51, 97, 136, 416 y 425 del Reglamento Hipotecario; 22, 46, 47, 68, 69, 71, 73, 81 y 89.2 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 2001, 9 de octubre de 2014, 17 de mayo de 2016 y 26 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero y 24 de julio de 2021.

1. El presente recurso plantea la cuestión de si para practicar una novación de préstamo hipotecario, formalizada en escritura otorgada por la entidad que resulta ser sucesora en la personalidad jurídica, de la entidad acreedora hipotecaria según la inscripción de constitución de la hipoteca, es necesario que los particulares de la sucesión entre una y otra entidad consten relacionados en la escritura de cancelación, o si bastaría con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o de la consulta al Registro Mercantil.

El registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8 suspende la inscripción señalando como defecto la necesidad de acreditar la titularidad de «Banco Santander, S.A.», para la citada novación del derecho de hipoteca.

2. Como cuestión previa debe decidirse acerca de la presentación en plazo del recurso.

A este respecto, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2014 señala que el plazo para interponer el recurso contra la calificación negativa, en caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, es el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley

Hipotecaria que se computa no desde la notificación de la calificación negativa inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos.

Pues bien, el registrador de la propiedad calificante manifiesta en su informe que esa calificación sustitutoria se notificó al notario recurrente el día 29 de abril de 2022, pero sin justificarlo de forma alguna; mientras que el notario recurrente acredita, con acuse de recibo de correo certificado, que con fecha 8 de julio de 2022 recibió, por parte del Registro de la Propiedad sustituto de Caspe, la notificación de la calificación sustitutoria de la confirmación del defecto.

En consecuencia, a la luz de la documentación presentada, debe entenderse presentado el recurso dentro del plazo legal de un mes computado de fecha a fecha.

3. Por su parte, la cuestión de fondo planteada debe resolverse según la doctrina de este Centro Directivo a propósito de la constancia registral de los cambios de titularidad de derechos –principalmente de créditos y préstamos hipotecarios– producidos como consecuencia de modificaciones estructurales de entidades bancarias y financieras con aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus Resoluciones de 9 de octubre de 2014 y 17 de mayo de 2016, tales modificaciones 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, 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 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».

Y añaden las mismas Resoluciones que «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. art. 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 (...) 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».

El encadenamiento formal de los asientos –un asiento por acto– registrable 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.

4. Según las anteriores consideraciones, de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado, pues sólo de esta forma se produce la conexión entre el titular registral originario de la hipoteca y el nuevo titular, otorgante de la escritura cuya inscripción se pretende.

Por ello, debe ahora determinarse si está suficientemente justificada la previa adquisición del derecho real de hipoteca por la entidad otorgante de la escritura de novación de hipoteca –o, en su caso de cancelación– para su constancia en el Registro de la Propiedad.

En la escritura de novación de préstamo hipotecario objeto de calificación, que origina el presente recurso no se menciona al «Banco Español de Crédito, S.A.», y menos aún los negocios jurídicos por los que sus titularidades pasan al «Banco Santander, S.A.»; pero la consulta del Registro Mercantil permite comprobar que hay sucesión universal, en la personalidad jurídica de «Banco Español de Crédito, S.A.» a «Banco Santander, S.A.».

Además, se trata de una sucesión universal que, por la importancia de ambas entidades y enorme implicación en la contratación de préstamos hipotecarios, consta también reflejada en numerosos asientos de todos los registros de la Propiedad.

Este criterio coincide plenamente con las Resoluciones antes citadas que, como se ha indicado, permiten la inscripción utilizando la figura del tracto abreviado, sin necesidad de otro documento fehaciente o manifestación expresa –a modo de certificación– que acredite o asevere que el activo concreto se halla comprendidos dentro de los transmitidos, cuando se trate de inscribir por este procedimiento una propia sucesión universal, como ocurre en el supuesto que nos ocupa, aunque excluyen esa posibilidad cuando se trate de inscribir cesiones parciales de activos, por muy numerosos que éstos sean, lo que no ocurre en este caso, por lo que resulta de la consulta del contenido de las inscripciones en el Registro Mercantil de las escrituras de transmisión.

En conclusión, aunque sea conveniente, no es necesario que los particulares de una sucesión universal societaria consten relacionados en una escritura de novación o cancelación de hipoteca, a los efectos de cumplir con los requisitos del tracto sucesivo abreviado, sino que es suficiente con que dichas circunstancias consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o resulten de la consulta al Registro Mercantil.



Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 8 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.