



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Vendrell n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación en pago de deudas.**

*(BOE de 6 de octubre de 2014)*

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Hipoteca. Transmisión. Suscripción por un fondo de titulización de activos. Inscripción a favor de dicho fondo de la adjudicación en pago efectuada por el deudor hipotecario del pleno dominio de la finca hipotecada.** Los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos están dotados de aptitud para ser titulares de inmuebles que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, ya sea en un procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito. Inicialmente, la reforma del artículo 11 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, admitió la inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de fondos de pensiones, de inversión y de titulización hipotecaria, dicho artículo, sin embargo, fue declarado nulo por el Tribunal Supremo, por contravenir el principio de reserva de ley por razón de la materia. Hoy, la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, permite considerar a los fondos de titulización como titulares registrales de fincas o derechos, contemplando, en particular y sin ánimo limitativo, la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes o valores adjudicados o dados en pago, como ocurre en el presente expediente. No se modifica el régimen jurídico de la cesión de créditos hipotecarios, ni la necesidad de que esté inscrita su cesión para ser cancelados por el cesionario cuando se trate de una cesión ordinaria de crédito hipotecario (artículo 149.1 Ley Hipotecaria); tampoco la necesaria acreditación ante el registrador del cumplimiento de las normas formales y sustantivas de la titulización hipotecaria cuando la cesión se efectúe a través de las normas del mercado secundario, según cada modalidad (bonos, cédulas, participaciones hipotecarias, certificados de transmisión hipotecaria, etcétera). Pero sí se modifica, para admitirla expresamente, la posibilidad de que se adjudiquen bienes inmuebles a favor de los fondos y que se inscriban en el Registro de la Propiedad a su nombre.

#### **PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9 y 149.

Ley 3/1994 (adaptación de la legislación sobre Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria), disp. adic. quinta.2.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 11.

En el recurso interpuesto por don J. M. F. M., en nombre y representación de «Europea de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Vendrell número 1, don Francisco José Martín Martín, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación en pago de deudas.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Rafael Ruz Núñez el 28 de junio de 2012 con el número 1.280 de protocolo, don E. A. M. cede el inmueble gravado con hipoteca a «BBVA RMBS 5 fondo de titulización de activos» que en su representación «Europea de Titulización S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización» acepta, en pago de la deuda hipotecaria que el primero tenía contraída con «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», préstamo hipotecario que fue cedido a «BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de activos».

II

Presentada copia autorizada de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Fundamentos de hecho: Presentada nuevamente la escritura de dación en pago de la finca registral número 2917 del término municipal de Llorenç del Penedès, con correlativa extinción total del gravamen hipotecario que recae sobre dicha finca registral, mediante la transmisión del inmueble a favor de BBVA RMBS 5 Fondo de Titulización de activos, se reitera el defecto ya notificado, denegándose la inscripción solicitada por el defecto insubsanable de no ser inscribible el concreto negocio jurídico formalizado a favor del Fondo de Titulización de Activos, defecto que nos exige examinar previamente la naturaleza jurídica de dichos Fondos de Titulización de Activos. Y en efecto, tales fondos son entes sin personalidad jurídica, respecto de los cuales no cabría inscripción a su favor alguna, por declararlo así expresamente el artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, el artículo 11 del Reglamento Hipotecario y la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, pues la doctrina interpretativa del alcance de dichos artículos es muy clara al respecto, al exigir que toda excepción a la previsión legal de tales artículos venga amparada por una norma expresamente habilitadora de tales inscripciones, lo que en parte ha ocurrido respecto de tales fondos en virtud del artículo 27 del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, pero solo en el concreto ámbito regulado por el citado artículo, cuestión esta que más adelante expondremos con más detalle. Pero es que además y conforme al Real Decreto 926/1998, regulador de los Fondos de Titulación de Activos, los mismos constituyen patrimonios separados, carentes de personalidad jurídica, integrados en cuanto a su activo por los activos financieros y otros derechos que agrupen, en el caso que nos ocupa integrado su activo por certificados de transmisión de hipotecas, siendo además patrimonios cerrados, en el sentido de que una vez constituidos su activo no puede modificarse si no por razones excepcionales de sustitución o subsanación de activos, de manera que conforme a la normativa vigente la cesión de los derechos de crédito de préstamos hipotecarios instrumentada mediante la emisión de alguna por el impago de los deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad derivada de los mismos, siendo el Fondo el que corre con el riesgo del impago de los préstamos hipotecarios, lo que conlleva la correlativa consecuencia de la atribución al Fondo de determinados derechos, entre ellos la previsión contenida en el artículo 15 de la Ley del Mercado Hipotecario, cual es la permanencia del emisor del certificado de transmisión de hipoteca dentro de la cadena de refinanciación, de suerte que el Banco emisor del certificado continúa siendo el gestor del préstamo cedido y asume la obligación del total pago de la certificación emitida hasta su total amortización, quedando únicamente liberado de esta obligación si la causa del impago de la certificación es la falta de pago por el deudor del préstamo hipotecario cedido o, lo que es lo mismo, que salvo



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

en este supuesto de impago por el deudor, la extinción por cualquier otro negocio jurídico del préstamo hipotecario cedido obliga al Banco emisor del certificado de transmisión de hipoteca, de conformidad con el artículo 28 del Real Decreto 716/2009, a reembolsar al Fondo del total valor del correspondiente certificado, sin poder sustituir tal reembolso por la adquisición por el Fondo de la titularidad de un bien inmueble de valor fluctuante, dadas las circunstancias actuales del mercado inmobiliario. Y a la luz de esta consideración importa destacar que en el supuesto que nos ocupa no se ha producido un impago del préstamo hipotecario por parte de sus deudores que haya dado lugar a la ejecución judicial o extrajudicial de la hipoteca constituida en su garantía, mediante el ejercicio de la correspondiente acción hipotecaria, sino que se trata de un negocio voluntariamente convenido entre acreedor y deudor, en el que ambas partes acuerdan extinguir anticipada y totalmente la deuda existente, mediante la cesión en pago de un determinado bien inmueble, cesión que se realiza directamente a favor del Fondo de Titulización de Activos y no a favor del Banco emisor del certificado de transmisión de hipoteca, como exige la legislación vigente, quedando obligado tal Banco, a su vez, a reembolsar al Fondo el total valor del certificado de transmisión de hipoteca emitido. Y es esta interpretación la que claramente parece seguir el legislador, cuando en virtud del artículo 27 del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, introduce una excepción expresa a las previsiones contenidas en la legislación hipotecaria, referente a la no inscripción de bienes inmuebles a favor de entidades sin personalidad jurídica, para en aras de una mayor seguridad jurídica considerar a los Fondos de Titulización de Activos como posibles titulares registrales de bienes inmuebles adquiridos por resolución de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de los derechos de crédito o como literalmente dice la exposición de motivos del citado Real Decreto Ley «permitir que estos fondos sean titulares de los inmuebles resultantes de los remates de la ejecución de los préstamos hipotecarios de los que sean titulares como consecuencia de su titulación», excepción ésta que como todas debe ser interpretada en sus términos literales, no siendo posible su extensión analógica a otros supuestos no contemplados en ella. Fundamentos de Derecho: Deben citarse el artículo 94 de la Ley Hipotecaria y el artículo 11 del Reglamento Hipotecario, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, los artículos 1, 2 y 3 del Real Decreto 926/1998, el artículo 15 de la Ley del Mercado Hipotecario, en relación con el artículo 33 de su Reglamento de desarrollo, los artículos 28, 30, 31 y 33 del Real Decreto 716/2009 y la Exposición de Motivos y el artículo 27 del Real Decreto Ley 6/2010. La presente calificación negativa da lugar a la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días hábiles, a contar desde la última notificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) El Vendrell, a 22-04-2014. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Francisco José Martín Martín con firma electrónica recocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. F. M., en nombre y representación de «Europea de Titulización, S.A., Sociedad gestora de Fondos de Titulización», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 22 de mayo de 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Primero.-El Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, en su artículo 27 añade un nuevo párrafo al apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que «los Fondos de Titulización Hipotecaria y Fondos de Titulización de Activos podrán ser titulares de cualesquiera otras cantidades, inmuebles, bienes, valores o derechos que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, por resolución de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial iniciado



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

para el cobro de tales derechos de crédito; en particular y sin ánimo limitativo, por producto del remate de procedimientos de ejecución de garantías hipotecarias o no hipotecarias, por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes o valores adjudicados o dados en pago o, como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles, bienes o valores en proceso de ejecución. La inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes a los Fondos de Titulización en el Registro de la Propiedad y de cualesquiera otros bienes en los registros que correspondan, se podrá efectuar a nombre de los mismos.» Segundo.—Dicho artículo despeja las dudas sobre la inscripción registral de inmuebles a favor de los fondos de titulización, permitiendo expresamente a los mismos ser titulares registrales de inmuebles. Por tanto se admite que dichos fondos de titulización sean titulares de bienes inmuebles y se practique la inscripción a su favor, a pesar de que en principio ello no sería posible de acuerdo con el artículo 11 del Reglamento Hipotecario, dado que dichos fondos carecen de personalidad jurídica. No obstante, tal posibilidad se reduce a los casos concretos a los que se refiere la norma transcrita que tal y como indica en dicho artículo «en particular y sin ánimo limitativo», se refiere entre otros, a los bienes «dados en pago»».

#### IV

El registrador emitió informe el día 9 de junio de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 149 de la Ley Hipotecaria; 11 del Reglamento Hipotecario; la Ley 19/1992, de 7 de julio, de regulación de las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria y fondos de titulización hipotecaria; el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las sociedades gestoras de fondos de titulización; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero; el párrafo final del apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero, en la nueva redacción dada por el artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de mayo de 1983, 28 de enero de 1987, 30 de enero de 2003, 20 de septiembre de 2005 y 3 de marzo de 2008.

1. Emitida por una entidad financiera un certificado de transmisión de hipoteca suscrito por un fondo de titulización de activos, que incluye -entre otros muchos- un determinado préstamo hipotecario, se plantea en este recurso si puede inscribirse a favor de dicho fondo la adjudicación en pago efectuada por el deudor hipotecario del pleno dominio de la finca hipotecada. El registrador lo rechaza por entender que tales fondos son entes sin personalidad jurídica, respecto de los cuales no cabría inscripción a su favor alguna, por declararlo así expresamente el artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, el artículo 11 del Reglamento Hipotecario y la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001; entendiendo que el artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo contiene una excepción referida a «que estos fondos sean titulares de los inmuebles resultantes de los remates de la ejecución de los préstamos hipotecarios de los que sean titulares como consecuencia de su titulación», excepción ésta que como todas debe



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

ser interpretada en sus términos literales, no siendo posible su extensión analógica a otros supuestos no contemplados en ella.

Por el contrario, el recurrente considera que la inscripción de bienes procedentes de adjudicaciones en pago a favor de los fondos de titulización hipotecaria se encuentra amparada en el citado artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.

2. La posibilidad de inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de los fondos de titulización hipotecaria fue ya abordado en la reforma del artículo 11 del Reglamento Hipotecario, llevada a cabo por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que admitió la inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de fondos de pensiones, de inversión y de titulización hipotecaria. En dicho artículo se recogían supuestos excepcionales de inscripción a favor de entidades sin personalidad jurídica, que no obstante formaban patrimonios separados con un régimen jurídico propio. Dicho artículo, sin embargo, fue declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 31 de enero de 2001, por entender que se contravenía el principio de reserva de ley por razón de la materia.

3. La cuestión ha sido hoy en día zanjada por el artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, que ha dado nueva redacción al párrafo final del apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la Legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al Sistema Financiero.

En la nueva redacción dicho precepto legal permite considerar a los fondos de titulización como titulares registrales de fincas o derechos, al disponer que: «Los Fondos de Titulización Hipotecaria y Fondos de Titulización de Activos podrán ser titulares de cualesquiera otras cantidades, inmuebles, bienes, valores o derechos que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, por resolución de cualquier procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito; en particular y sin ánimo limitativo, por producto del remate de procedimientos de ejecución de garantías hipotecarias o no hipotecarias, por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes o valores adjudicados o dados en pago o, como consecuencia de las citadas ejecuciones, en administración y posesión interina de los inmuebles, bienes o valores en proceso de ejecución. La inscripción de los bienes inmuebles pertenecientes a los Fondos de Titulización en el Registro de la Propiedad y de cualesquiera otros bienes en los registros que correspondan, se podrá efectuar a nombre de los mismos».

El inciso segundo del artículo 27 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, contempla en particular y sin ánimo limitativo la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes o valores adjudicados o dados en pago, como ocurre en el presente expediente.

4. Por tanto los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos están dotados de aptitud para ser titulares de inmuebles que sean percibidos en pago de principal, intereses o gastos de las participaciones hipotecarias, certificados de transmisión de hipoteca, activos financieros u otros derechos de crédito que se hubieren agrupado en su activo, ya sea en un procedimiento judicial o extrajudicial iniciado para el cobro de tales derechos de crédito.

No se modifica el régimen jurídico de la cesión de créditos hipotecarios, ni la necesidad de que esté inscrita su cesión para ser cancelados por el cesionario cuando se trate de una



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

cesión ordinaria de crédito hipotecario (artículo 149.1 Ley Hipotecaria); tampoco la necesaria acreditación ante el registrador del cumplimiento de las normas formales y sustantivas de la titulación hipotecaria cuando la cesión se efectúe a través de las normas del mercado secundario, según cada modalidad (bonos, cédulas, participaciones hipotecarias, certificados de transmisión hipotecaria, etcétera).

Pero sí se modifica, para admitirla expresamente, la posibilidad de que se adjudiquen bienes inmuebles a favor de los fondos y que se inscriban en el Registro de la Propiedad a su nombre.

En consecuencia, 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, 1 de agosto de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández