

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9211 *Resolución de 14 de julio de 2020, 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 Leganés, por la que se deniega la inscripción de la cesión de una hipoteca, solicitado dicho cambio en virtud de solicitud en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por D. J. A. H. y D.^a I. H., contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad de Leganés don Francisco Molina Crespo por la que se deniega la inscripción de la cesión de una hipoteca a favor del «Fondo de Titulización RMBS Santander 4, solicitado dicho cambio en virtud de solicitud en instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia D. J. A. H. y Doña I. H., como parte prestataria del préstamo garantizado con hipoteca que grava la finca registral 5.508 de Leganés n.º 2, esto es, el piso (...) de Leganés, préstamo hipotecario del que es titular actualmente la entidad Banco Santander S.A., formalizado inicialmente a favor de la entidad Banco Español de Crédito S.A. en virtud de escritura otorgada el día 7 de Febrero de 2.006 ante el Notario de Fuenlabrada Don José Ordóñez Cuadros, que causó la inscripción 14.^a de fecha 6 de Abril de 2.006; que fue ampliado y novado en virtud de otra escritura otorgada el día 31 de Octubre de 2.013 ante el Notario de Madrid Don Ricardo Pérez Ballarín, que causó la inscripción 16.^a de fecha 13 de Diciembre de 2.013, solicitan la inscripción del referido derecho de hipoteca que grava la citada finca, a favor del «Fondo de Titulización RMBS Santander 4», todo ello en virtud de la escritura de constitución del referido fondo, de cesión de derechos de crédito y de emisión de bonos de titulización, otorgada por el Banco Santander S.A. y la sociedad gestora «Santander de Titulización, Sociedad Gestarla de Fondos de Titulización S.A.» el día 26 de Junio de 2.015 ante el Notario de Madrid Don José María Mateos Salgado, número 2.571 de protocolo, en la que se incluyó el préstamo garantizado con hipoteca antes referido del que son deudores dichos señores. Testimonio parcial de la citada escritura se acompaña.

II

Presentada la instancia en el Registro de la Propiedad de Leganés fue objeto de la siguiente nota de calificación: Defectos observados: los señores que suscriben la instancia no están legitimados para solicitar la inscripción del referido derecho de hipoteca a favor del Fondo de Titulización RMBS Santander 4 conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: El artículo 6 de la Ley Hipotecaria determina quienes pueden pedir la inscripción de los títulos en el Registro. Por lo expuesto, se deniega la inscripción solicitada de conformidad con lo dispuesto en el referido artículo 6 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre si sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en esta oficina registral, en cualquier otro registro de la propiedad, y en los registros y oficinas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o en el plazo de dos meses desde la

notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la Provincia, por los trámites del juicio verbal en cuanto le sean aplicables. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones, del que puede informarse en este Registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del RD. 1039/2003, de 1 de agosto. El nuevo cuadro de sustituciones se aprobó por RDGRN de 30 de junio de 2.008-BOE n.º 167 de 11 de Julio-. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación. Se advierte que, según el Registro consta por nota al margen de la inscripción 14 de hipoteca, novada y ampliada por la 16.^a, que el día 17 de enero de 2.017 se expidió de certificación de dominio y cargas conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Leganés en el que se sigue el procedimiento de ejecución hipotecaria número 437/2016 a instancia del Banco Santander S.A. contra Don J. A. H. y Doña I. H. Leganés, veintinueve de enero de dos mil veinte. El registrador. Fdo.: Francisco Molina Crespo.

III

Contra la anterior nota de calificación, don J.A.H. y doña I.H., interponen recurso en virtud de escrito de fecha 11 de marzo de 2020 en base entre otros a los siguientes argumentos: Hechos: Los comparecientes concurren ante el Registrador de la propiedad de Leganés a el día 17 de enero de 2020, con el objeto de inscribir el testimonio parcial de la Escritura del Fondo de Titulización RMBS Santander 4, celebrado el 23 de junio de 2015 ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado, encontrándose en la página 772 de 1634 la constancia en que cede el Banco Santander S.A. (antes Banesto) la titularidad de mi préstamo hipotecario celebrado el 7 de febrero del 2006, que firmamos los comparecientes con el Banco Español de Crédito (Banesto), préstamo con garantía hipotecaria por importe de 225.000 euros, ante el Notario D. José María Mateos Salgado, Protocolo 219. Y con fecha 31 de octubre del 2013 se hizo una ampliación hipotecaria N.º 924 ante el Notario Ricardo Isaías Pérez Ballarín. Cabe recordar: La cesión del crédito ha sido del 100% así lo expresa la Escritura de 23 de junio 2015 en el que se instrumenta la Cesión de Créditos Hipotecarios dice: «6. Cesión de los activos. 6.1. Cesión de los Activos. Santander cede al Fondo, en este acto de constitución del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, los Activos. El Fondo adquiere el cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos adquiridos en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, con sujeción a los términos y condiciones de la presente Escritura de Constitución y los Requisitos y Declaraciones de la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y con las características económico financieras contenidas en el apartado 2 del Módulo Adicional. Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza hasta el total vencimiento de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios objeto de la cesión». Demostrado de esta manera que el Titular del Préstamo Hipotecario yo es el titular legítimo. Frente a todo ello el Señor Registrador de la Propiedad niega de Inscripción del testimonio parcial: «Por lo expuesto, se deniega la inscripción solicitada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley Hipotecaria». En base al art. 6 de la Ley Hipotecaria, olvidándose del art. 39 del Reglamento Hipotecario en el que se considera comprendido el apartado d) del artículo 6 de la Ley «quien presente los documentos correspondientes en el Registro con el objeto de solicitar la inscripción». Fundamentos de Derecho. La Ley 13/2015 de 27 de junio, de Reforma de la ley Hipotecaria, en el que se reforma el Art. 9 letra e), dando paso a que se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad cuando se susceptible legalmente de ser titulares de derechos u obligaciones. Ley 512015 de 27 abril de Fomento y financiación Empresaria Artículo 16. 3 en el que claramente indica que los Fondos de Titulización pueden inscribir el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles. Por lo expuesto solicito: Se acoja mi pedimento y se ordene la Inscripción en

el Registro de la Propiedad de Leganés N.º 2 la cesión constante en el testimonio parcial de la Escritura del Fondo de Titulización RMBS Santander 4, celebrado el 23 de junio de 2015 ante el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado. Documentación que se aporta: 1. Testimonio parcial otorgado por el Notario de Madrid D. José María Mateos Salgado en relación con la cesión del préstamo hipotecario. 2. Negativa de inscripción del Registrador de la propiedad de 13 de febrero de 2020. 3. Escrituras del préstamo hipotecario precedentemente indicado. 4. Certificación de la CNMV en que certifica la titulización. 5. Copias simples de las escrituras del Fondo de titulización. 6. Anexo en el que consta el Préstamo Hipotecario.

IV

El registrador emitió informe el día 8 de junio de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513.2, 529, 546.4, 1112, 1156, 1159, 1164, 1198, 1278, 1280 y siguientes, 1526 a 1538, 1843.3, 1964 y 1969 del Código Civil; 6, 79, 82, 103, 105, 118, 128, 142, 149 y 151 de la Ley Hipotecaria; 11, 39, 166, 174 a 177, 193, 210 y 243 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 12, 13, 15 y 22 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario; 16, 17 y 22 y la disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial; el artículo 29 del 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 Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL); la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 y 18 de octubre de 2000, respecto de la cesión de créditos, y de 31 de julio de 1989, 6 de febrero y 18 de mayo de 1992, 17 de octubre de 1994, 22 de junio de 1995, 18 de junio y 17 de julio de 2001, 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 15 de febrero de 2006, 26 de septiembre de 2007, 4 de junio y 29 de septiembre de 2009, 15 de febrero de 2010, 30 de junio de 2011, 27 de julio de 2012, 2 de enero, 4 de julio y 19 de diciembre de 2013, 10 de febrero de 2014, 9 de enero, 8 de abril y 2 de diciembre de 2015, 21 de abril, 8 de julio, 22 de septiembre, 21 de octubre y 7 y 14 de noviembre de 2016, 21 de julio, 24 de octubre y 14 de diciembre de 2017 y 20 de febrero y 9 de julio de 2018, relativas a la caducidad del derecho real de hipoteca. También la resolución de 2 de septiembre de 2019 y el artículo 224 del Reglamento Notarial.

1. Se debate en el presente recurso sobre si está legitimado para inscribir en el Registro de la propiedad el deudor de un crédito hipotecario cedido a un fondo de titulización hipotecaria, que presenta la documentación acreditativa de la cesión. No se plantea en la nota de calificación defecto alguno formal, sino tan sólo de legitimación, entendiendo el registrador que no está legitimado el solicitante ex artículo 6 LH.

2. Sobre la titulización de créditos hipotecarios se ha pronunciado varias veces este Centro Directivo. A este respecto, la Resolución de 2 de septiembre de 2019 considera que la titulización es una forma de financiación utilizada habitualmente por las empresas de diversos sectores económicos, entre ellos el de las entidades de crédito respecto de los préstamos y créditos hipotecarios, teniendo la misma pleno reconocimiento legal en España desde la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, reformada entre otras por las leyes 19/1992, 41/2007, 1/2013 y 5/2019, y desarrollada en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. En concreto, la titulización constituye un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos generalmente ilíquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante la puesta en el mercado secundario, o mediante su cesión a un fondo de

titulización, quien a su vez emite unos bonos para su colocación entre inversores institucionales. De esta manera, las entidades cedentes venden todo o parte de sus riesgos financieros para obtener nueva financiación con la que seguir desarrollando su negocio sin necesidad de acudir a otras vías, como ampliaciones de capital.

Las operaciones pasivas en que se materializa la titulización de los créditos hipotecarios pueden ser de cuatro clases: cédulas, bonos y participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca (artículos 12, 13 y 15 de la Ley 2/1981 y disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015), y pueden ser realizadas, si las hipotecas en que se basan, cumplen los requisitos legalmente establecidos, por los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito (artículo 2 de la Ley 2/1981).

Las cédulas y bonos hipotecarios son títulos valores de garantía. Así, las cédulas hipotecarias son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que, en cualquier tiempo, consten inscritas a favor de la entidad emisora. Y los bonos hipotecarios son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados por los créditos hipotecarios incluidos en la escritura de emisión, sin que tampoco necesiten de inscripción registral, pues la anterior exigencia de constancia en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas inscripciones de hipoteca fue derogada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

En cambio, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca son títulos valores que transmiten o ceden todo o una parte de uno o de varios de los préstamos o créditos hipotecarios de la cartera de la entidad emisora a terceros, y podrá hacerse a lo largo de toda la vida del préstamo a que se refieran, siempre que el plazo de la participación no exceda del vencimiento de dicho préstamo. Esta transmisión no necesita de inscripción registral pues ni el artículo 15 de la Ley 2/1981, que regula la emisión de participaciones hipotecarias, ni los artículos 17 y 22 de la Ley 5/2015, que regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, la exigen; pero, hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica, ya que según el artículo 16.3 de la citada Ley 5/2015, «se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización».

Sólo el artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 (al igual que el artículo 64 del anterior Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), exige la práctica de una nota al margen de la respectiva inscripción de hipoteca acreditativa de la emisión o transmisión de las participaciones hipotecarias, cuando su suscripción y tenencia no esté limitada a los inversores profesionales, sino que también sea susceptible de suscripción por el público no especializado, lo que no ocurre en el supuesto objeto de este expediente.

Por lo que se refiere a la cesión de derechos de crédito a favor de fondos de titulización, el artículo 16.4 de la Ley 5/2015 dispone que «a los fondos de titulización les será de aplicación, en relación con los préstamos y demás derechos de crédito que adquieran, el régimen que en favor de los titulares de las participaciones hipotecarias se contempla en el párrafo final del artículo 15 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario», de donde se infiere que, frente a lo que alega el recurrente, no es aplicable la exigencia de nota marginal relativa a los bonos hipotecarios aunque la misma hubiere sido obligatoria en el momento en que se produjo la cesión al fondo.

Por tanto, la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración; siendo el fondo de inversión el nuevo acreedor, en todo o en parte, el cual se subroga en la misma posición jurídica que tenía de la entidad cesionaria

concedente del crédito, ocupando su lugar en las relaciones con el deudor o prestatario, en lo referente al pago de la deuda.

En este sentido será aplicable el artículo 15 de la Ley 2/1981, según el cual el titular de la participación hipotecaria, en caso de falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa, concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor, cobrando a prorrata de su respectiva participación en la operación; podrá compeler al acreedor hipotecario para que inste la ejecución judicial y si éste no la instare dentro de los sesenta días desde que fuera compelido a ello, el titular de la participación podrá subrogarse en dicha ejecución, por la cuantía de su respectiva participación. La vigencia de este artículo ha sido puesta en tela de juicio por numerosos juzgados que no admiten la legitimación activa del acreedor cedente, sino que exigen que la demanda ejecutiva sea instada por el fondo de titulización como verdadero titular del crédito, previa inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad; pero esta discutida cuestión no es objeto de este recurso.

Por otra parte, de la normativa aplicable a la titulización de préstamos y créditos hipotecarios, no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización. Al contrario, el artículo 22 de la Ley 2/1981 señala que «los títulos hipotecarios serán transmisibles por cualesquiera de los medios admitidos en derecho y sin necesidad de intervención de fedatario público ni notificación al deudor». La falta de esa notificación únicamente tiene como efecto, al igual que en las cesiones de créditos en general, que hasta que la misma tenga lugar los pagos realizados por el deudor al primitivo acreedor le liberan de esa parte de la deuda sin que el nuevo acreedor (fondo de titulización), se los pueda reclamar nuevamente.

En definitiva, si bien es verdad que en, ningún caso, con la emisión de participaciones hipotecarias o, certificados de transmisión de hipoteca o la cesión de derechos de créditos a un fondo de titulización podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario, lo cierto es que tales operaciones no alteran per se las condiciones financieras pactadas entre la entidad acreedora cedente y sus clientes, que seguirán siendo las mismas, sin que el préstamo se extinga por ello, sino que únicamente cambia la figura del acreedor; ni tampoco perjudica al deudor la falta de notificación o conocimiento de la titulización, porque en tal situación el pago a su antiguo acreedor le libera igualmente; ni finalmente le afectan las facultades de administración, gestión y ejecución de los préstamos que tiene la entidad titulizante, con las matizaciones antes expuestas.

No se trata, por tanto, de un supuesto de una cesión de contrato que exija el consentimiento del deudor, sino de una cesión de créditos; ni tampoco se trata de un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste, por lo que no puede hablarse de extinción de la obligación por disposición de la ley, ni tampoco de sus derechos accesorios como el derecho real de hipoteca.

La constitución de un fondo de titulización sí supone una cesión de créditos. Se entiende que existe cesión de créditos cuando concurre el acuerdo de voluntades entre un antiguo y un nuevo acreedor, en virtud del cual, la titularidad del derecho de crédito se transmite del cedente al cesionario, subrogándose éste en la situación o posición jurídica del primitivo acreedor, adquiriendo la condición de nuevo acreedor de ese crédito. El régimen de la cesión de créditos es aplicable, en consecuencia, a la aportación de créditos a un fondo de titulización, concebido éste en los términos antes expuestos.

Pues bien, el sistema español de cesión de créditos se caracteriza porque la notificación al deudor, como elemento que se involucra entre el acreedor inicial y un tercero, no pasa de ser un mero requisito para vincular al deudor con el nuevo acreedor o cesionario. La notificación no es un elemento constitutivo, sino un instrumento técnico que solo tiene por objeto poner en conocimiento del deudor, de forma fehaciente, la existencia de un nuevo acreedor con el cual deberá en el futuro entenderse a los efectos del pago. Es decir, en derecho español para la validez e inscripción de la cesión de los créditos hipotecarios, sin perjuicio de lo que luego se dirá, no es preciso su notificación a

los distintos deudores, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 1527 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria, que no la imponen como requisito ni de la transmisión ni para la inscripción.

Según resulta de los artículo 1112 y 1526 a 1538 del Código Civil, que regulan la transmisión voluntaria «inter vivos» de un crédito bajo el prisma de la libertad de disposición, la misma no precisa otra forma que la requerida con carácter general por el negocio jurídico utilizado al efecto, es decir, rige el principio de libertad de forma consagrado en el artículo 1278 del Código Civil, si bien tratándose de créditos hipotecarios será necesario el otorgamiento de una escritura pública para su debida inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad de la hipoteca (artículo 149 de la Ley Hipotecaria).

Por otra parte, el negocio jurídico de cesión de crédito, como se ha visto, es válido en España sin que sea necesario el consentimiento del prestatario, y sin que tampoco sea necesario que se le notifique la cesión, si bien para su eficacia frente a ese deudor, en términos de pago y liberación, debe serle notificado tanto el hecho de la cesión como todas sus condiciones, según se desprende del artículo 1527 del Código Civil, que dice: «El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor quedará libre de la obligación».

Sólo en el supuesto de que el crédito sea litigioso, en el que el artículo 1535 del Código Civil concede al deudor el derecho de retracto y siempre que reúna los requisitos que para tener tal consideración ha señalado el Tribunal Supremo, es factible hablar de necesidad de notificación; pero de nuevo se trata de una cuestión que aunque discutible, no es objeto de este recurso.

Es decir, desde un punto de vista civil, la notificación de la cesión a los deudores evita pagos liberatorios al anterior acreedor y limita la posibilidad de compensación con éste. Así, conforme a los artículos 1527 del Código Civil y 347 del Código de Comercio, los pagos realizados por el deudor al antiguo acreedor antes de tener conocimiento de la cesión serán liberatorios respecto de los importes pagados, por lo que debería el cedente entregar al cesionario las cantidades recibidas. Además, de conformidad con el artículo 1198 del Código Civil, si a un deudor se le hizo saber la cesión del crédito y no la consintió, podrá oponer al cesionario las mismas excepciones que al acreedor cedente siempre que sean anteriores al conocimiento de la cesión y no sean personalísimas, pero no podrá oponer las excepciones posteriores.

En consecuencia, al no constituir la notificación al deudor un requisito constitutivo para la validez de la cesión del crédito, la inscripción de la misma tampoco precisa de esa notificación previa al deudor para poder practicarse, como se infiere de los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria que presuponen la inscripción de la cesión sin previa notificación, y contemplan su ausencia únicamente a los efectos de atribuir la responsabilidad inherente a tal omisión al cedente (Resoluciones de 17 y 18 de octubre de 2000). Esta debe ser la interpretación que debe darse a la referencia del artículo 151 de la Ley Hipotecaria a la omisión de la notificación al deudor «en los casos en que deba hacerse», pero en ningún caso impedirá la inscripción de la cesión, como expresamente señala el artículo 243 del Reglamento Hipotecario, que permite la constancia posterior de la misma mediante nota marginal.

Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado en el Auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL) que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras sino, únicamente, tener que realizar el pago a distinto acreedor, y, además, que conforme al apartado 2 del artículo 1 de la Directiva 93/13/CEE, las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas no estarán sometidas a las disposiciones de dicha Directiva; por lo que si la legislación nacional no recoge para tales cesiones el requisito del consentimiento o la notificación al antiguo deudor, dicha ausencia no está sujeta al control de transparencia ni abusividad.

3. De todo lo anterior debe inferirse que, salvo que el crédito cedido sea litigioso, no tiene el deudor cedido por el mero hecho de serlo la consideración de legitimado para

obtener copias de la escritura de cesión (artículo 224 Reglamento Notarial), ni la de interesado para solicitar la inscripción de la aportación al Fondo en el Registro de la propiedad [artículo 6 apartado c) LH]. Nada impide la inscripción de la constitución del fondo de titulización en el Registro de la propiedad como cesión de facultades inherentes al crédito –entre ellas la de titular–, pero para ello es preciso que sea solicitado por persona legitimada, y no se ha acreditado que el solicitante tenga la representación del transmitente ni del adquirente del derecho [artículo 6 apartado d) LH].

4. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario no puede alterar esta doctrina sobre la base de que el deudor cedido sea en este caso el presentante de la escritura de cesión de créditos. Este artículo reglamentario lo único que pretende es facilitar el tráfico con la presunción –*iuris tantum*– de considerar al presentante comprendido en los supuestos de representación, pero siempre que del contexto no resulte otra cosa. En este caso no estamos ante un mero representante/gestor al que se le pueda presumir la representación del adquirente o transmitente. Y el reglamento no puede ir más allá de la ley, que exige representación de uno u otro o bien ser interesado, y ya se ha afirmado que el deudor cedido, salvo en el caso de cesión de créditos litigiosos, no se ve afectado en nada por la cesión para titulización, no es legitimado para obtención de copia –según reiterada doctrina de este Centro Directivo dentro del servicio notarial– y tampoco para solicitar la inscripción por sí sólo, mientras no acredite la representación de cedente o cesionario.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación.

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, 14 de julio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.