

BLANCO PÉREZ-RUBIO, Lourdes, *La cesión de créditos garantizados con hipoteca*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios, Madrid, 2009, 223 págs.

por

MARÍA FERNANDA MORETÓN SANZ

*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil UNED*

La trascendencia de las reformas operadas por *Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria*, ha hecho necesaria la revisión y renovación de la literatura jurídica de las numerosas instituciones afectadas. En particular y por lo que atañe a este comentario, la norma ha incidido sobre los presupuestos clásicos exigidos para el recto funcionamiento de la transmisión del crédito garantizado con hipoteca y, muy especialmente, sobre el discutido requisito de la denominada puesta en conocimiento del deudor de la cesión efectuada. En este sentido y con la nueva redacción del primer párrafo del artículo 149 de la Ley Hipotecaria, deja de considerarse, definitivamente, dicha comunicación, elemento necesario para la validez de esta operación de cambio de titular del derecho de crédito garantizado con hipoteca.

El capítulo VI de dicha Ley 41/2007, dedicado a la *Mejora y flexibilización del mercado hipotecario*, contiene en su artículo 11 los términos de la modificación que afecta a la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946. En particular, su artículo 11.3 declara que el párrafo primero del artículo 149 de la Ley Hipotecaria quedará redactado en los siguientes términos: «El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil (1). La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad».

De modo que el texto literal completo del mencionado artículo 149, sobre las *condiciones de enajenación del crédito hipotecario* declara: «El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del Código Civil. La cesión de

---

(1) Recuérdese el contenido del mencionado artículo que dice: «La cesión de un crédito, derecho o acción, no surte efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta en conformidad a los artículos 1.218 y 1.227. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro».

la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo. El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente».

Como decíamos, la derogada redacción del primer párrafo que prescribía que «el crédito hipotecario puede enajenarse o cederse en todo o en parte, siempre que se haga en escritura pública, de la cual se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro», había suscitado cierta controversia sobre la trascendencia de la denominada «puesta en conocimiento del deudor». Con todo, la mejor doctrina (LASARTE ÁLVAREZ) fundándose tanto en el 1.527 del Código Civil como en el 151 de la LH y en su correlato reglamentario, había concluido que dicha notificación «no afecta para nada a su validez, sino que sólo tiene por objeto vincular al deudor hipotecario con el cesionario o nuevo acreedor» anticipándose, por cierto, a la reforma mencionada *ut supra*.

En buena lógica, y de lo dicho hasta ahora, uno de los muchos aciertos del estudio que ahora ve la luz, firmado por la Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Carlos III de Madrid, Lourdes BLANCO PÉREZ-RUBIO, es precisamente, la oportuna actualización de la cesión de crédito hipotecario. La obra lleva por título «La cesión de créditos garantizados con hipoteca», si bien incluye tanto la cesión de créditos como la de préstamos —de conformidad a las prescripciones de la Ley— y ha sido publicada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios, en su colección de Monografías a finales del año 2009.

La trayectoria académica e investigadora de la Profesora BLANCO PÉREZ-RUBIO, nos ha brindado múltiples estudios sobre distintas cuestiones polémicas del Derecho Civil, entre otros títulos destacaremos, como evidencia de su pluralidad y temática, los siguientes: «Indemnización por ruptura unilateral en la unión de hecho», en *Revista de Derecho Privado*, 90, 2006, págs. 3 a 32; «La notificación al deudor de la cesión del crédito hipotecario», en *Revista de Derecho Privado*, 87, 2003, págs. 630 a 657; «El control de contenido en condiciones generales y en cláusulas contractuales predispuestas», en *Revista Jurídica del Notariado*, 35, 2000, págs. 9 a 36; «La consagración legislativa de la ilicitud de las cláusulas de sumisión expresa», en *Estudios sobre Consumo*, 48, 1999, págs. 49 a 68; «La posible eficacia directa horizontal de la Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (a propósito de las sentencias del Tribunal Supremo, de 8 y 20 de noviembre de 1996)», en *Estudios sobre Consumo*, 41, 1996, págs. 27 a 47; «Las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores: aplicación jurisprudencial de la Directiva 93/13», en *Revista Jurídica del Notariado*, 19, 1996, págs. 205 a 254; «Comentario a la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo, de 30 de diciembre de 1992», en *Derechos y Libertades: Revista del Instituto Bartolomé de las Casas*, 1-2, 1993-1994, págs. 399 a 406; «Las prestaciones por muerte y supervivencia en el régimen especial de los trabajadores del mar», en *Anuario de la Facultad de Derecho de Alcalá de Henares*, 1, 1991-1992, págs. 231 a 250; «Consecuencias de la Disposición Adicional décima de la Ley 30/81, de 7 de julio (Ley del divorcio) en materia de pensión de viudedad», en *Revista de Derecho Privado*, 75, 1991, págs. 33 a 42; «Aspectos fundamentales del régimen jurídico de la protección por viudedad en Francia y en España», en *Documentación Laboral*, 30, 1990, págs. 75 a 90; «La pensión de viudedad en el ordenamiento jurídico italiano», en *Relaciones Laborales: Revista Crítica de Teoría y Práctica*, 2, 1990, págs. 1264 a 1275.

En cuanto a las participaciones en obras de carácter colectivas, también son sustanciales y, entre otras, traemos a colación: «La tutela de las personas mayores incapacitadas», en *La protección de las personas mayores*, LASARTE ÁLVAREZ (Dir.), Madrid, 2007, págs. 97 a 113; «El deber de información en la medicina voluntaria o satisfactiva», en *Estudios de Derecho de Obligaciones: homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez*, LLAMAS POMBO (Coord.), 1, 2006, págs. 175 a 198; «La administración de los bienes del menor en Derecho francés», en *El derecho de familia ante el siglo XXI: aspectos internacionales*, CALVO CARAVACA, 2004, págs. 63 a 82; «La administración de los bienes del menor en el Derecho francés», en *Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*, GONZÁLEZ PORRAS y MÉNDEZ GONZÁLEZ (Coords.), 1, 2004, págs. 629 a 652; «La capacidad de las personas jurídicas para ser tutoras», en *Estudios jurídicos en homenaje al profesor Luis Díez-Picazo*, CABANILLAS SÁNCHEZ (Coord.), 1, 2002, págs. 255 a 277; «Cláusulas abusivas en la contratación electrónica», en *Comercio electrónico y protección de los consumidores*, 2001, págs. 505 a 540. En cuanto a las monografías, a la que ahora se comenta, se añaden las tituladas: «Las personas jurídicas tutoras», Marcial Pons, 2003, y «Parejas no casadas y pensión de viudedad», Editorial Trivium, 1992.

En cuanto a esta nueva obra y su estructura, se presenta dividida en nueve capítulos, precedida por una introducción dedicada a las consideraciones previas donde la Profesora BLANCO PÉREZ-RUBIO da cuenta de la complejidad de la norma, extremo este que ya ha sido destacado, como también recoge la autora, por la mejor doctrina (GÓMEZ GÁLLIGO, PARRA LUCÁN, LÓPEZ JIMÉNEZ y MUÑOZ BENAVIDES). En el Preliminar, la Profesora BLANCO PÉREZ-RUBIO señala que esta Ley 41/2007, «debe su origen a una proposición no de Ley de 3 de febrero de 2005, por la que el Congreso de los Diputados instaba al Gobierno a flexibilizar y modernizar el régimen jurídico del mercado hipotecario, con objeto de favorecer la accesibilidad de dicho mercado a los ciudadanos, mejorar la eficacia en la asignación de recursos, asegurar la protección de los prestatarios y garantizar la estabilidad económica».

En este sentido, la sistemática elegida facilita el estudio y comprensión de este fenómeno, ya que hace un recorrido completo tanto del ciclo de la cesión del crédito hipotecario, desde su tipificación en la Ley Hipotecaria, hasta las relaciones entre el crédito como vínculo jurídico principal y la hipoteca, como derecho real limitado accesorio de dicha obligación, sus presupuestos y los pactos a los que las partes puedan llegar en materia de cesión del crédito.

En particular, el capítulo primero se ocupa de la regulación de la transmisión del crédito hipotecario, revisando los aspectos fundamentales del proceso codificador. Así, si el Proyecto de Código Civil de 1851 incluía, expresamente, la figura en sede general de cesión de créditos, fue la Ley Hipotecaria de 1861 la que recogió expresamente esta posibilidad técnica, ley que si bien fue reformada en 1869, a la vista de las dificultades en su aplicación, tuvo el mérito de recoger el precepto en materia de cesión de créditos hipotecarios según la redacción que ha seguido inalterada en las sucesivas leyes hipotecarias hasta la reforma del año 2007.

Por su parte, el Anteproyecto de Código Civil de 1888 incluía la cesión en sede de compraventa, y la Ley Hipotecaria de 1909 mantuvo la redacción anterior si bien reenumerada, hasta que fue aprobado el texto de la Ley Hipotecaria de 1946 y, finalmente, como decimos desde las primeras líneas de este comentario, su modificación operada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. En este sentido, subraya la autora que las novedades más destacables del

precepto reformado implican la distinción entre la cesión del crédito y la cesión de hipoteca, regulada una por lo prescrito en el Código Civil y la otra por lo prevenido en esta norma especial, exigiéndose la escritura pública y su inscripción en el Registro.

Las complejas relaciones trabadas entre el crédito y la hipoteca es el objeto del capítulo segundo. En este punto la autora da cuenta del concepto y previsión legal del carácter accesorio de la hipoteca, reflejando las posturas doctrinales referidas a: Defensores de la accesoriedad de la hipoteca; Posturas contrarias a la accesoriedad; La unidad del crédito hipotecario; Posturas intermedias y, finalmente, la doctrina del Tribunal Supremo y de la DGRN.

Con todo y como la Profesora BLANCO PÉREZ-RUBIO fija, al tratar la accesoriedad en la cesión de créditos garantizados con hipoteca, es que sin ningún género de dudas, «la accesoriedad no significa que el crédito no pueda cederse sin la hipoteca. El artículo 1.528 del Código Civil tiene carácter dispositivo, por lo que puede derogarse, si así lo convienen las partes, y que el cedente y el cesionario tienen libertad para estipular la cesión según tengan por conveniente».

De modo que en este punto es singularmente destacable que «el carácter accesorio de la hipoteca adquiere una dimensión distinta de la tradicional: la accesoriedad tiene en la actualidad, para la cesión del crédito hipotecario, un carácter meramente funcional, es decir, entre el crédito y la hipoteca existe una vinculación presidida por la finalidad de garantía del derecho de hipoteca».

El capítulo tercero se centra en el valor y eficacia de la escritura pública en materia de cesión, incidiendo en tres aspectos básicos: La validez del contrato de cesión de créditos garantizados con hipoteca; la eficacia de la cesión de créditos garantizados con hipoteca; el valor de la escritura pública en la transmisión de un crédito garantizado con hipoteca.

En aquel punto, y como con acierto señala la autora, la trascendencia de la nueva redacción operada por la Ley 41/2007 es la definitiva disociación de la transmisión del crédito y de la hipoteca. Es decir, la cesión del crédito garantizado con hipoteca se someterá a las reglas ordinarias previstas en el Código Civil, frente a la cesión de la titularidad de la hipoteca que garantiza ese crédito, que habrá de verificarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. De modo que, el contrato de cesión del crédito en sí, será válido cualquiera que sea la forma en que las partes lo suscriban, frente a la pretensión de quien pretenda convertirse en nuevo titular del derecho de crédito y, adicionalmente en titular hipotecario que deberá, con carácter imperativo, hacerse en escritura e inscribirse oportunamente.

En cuanto a la inscripción en el Registro es el objeto del capítulo cuarto, ocupándose en primer lugar de sistematizar las debatidas posturas doctrinales y jurisprudencia y concretar las corrientes que se inclinan por su carácter declarativo o constitutivo; en segundo lugar, la Profesora BLANCO PÉREZ-RUBIO afronta las consideraciones críticas y el carácter constitutivo de la inscripción en la nueva redacción del artículo 149.1 de la Ley Hipotecaria. Finalmente, el capítulo también recoge las consideraciones sobre la constancia registral de la inscripción, donde se advierte la conveniencia de que sea constatada por el Registro la notificación de la cesión efectuada.

En buena lógica y si en los capítulos anteriores la autora señalaba las consecuencias de la no inscripción de la cesión del crédito garantizado con hipoteca, referidas tanto a la falta de titularidad del derecho real limitado

como de la falta de perjuicio para terceros, ahora corresponde ventilar quiénes son estos «terceros». Por tanto, el capítulo quinto se ocupa de los terceros en la cesión de créditos hipotecarios; en particular a los terceros a los que la cesión no inscrita perjudica, no son ni los terceros civiles ni el o los deudores, sino el tercero hipotecario, es decir, el tercer adquirente protegido por el artículo 32 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la doble cesión de créditos garantizados con hipoteca, a juicio de la autora se resuelve en el sentido de que la adquisición del crédito hipotecario corresponde a quien antes haya inscrito la cesión; perdiendo el cesionario que no haya inscrito el crédito hipotecario adquirido por la inscripción practicada por el cesionario posterior. En ausencia de inscripción, la controversia se despejará acudiendo a las reglas previstas por el artículo 1.526, de modo que prevalecerá la primera de las cesiones celebradas en documento donde conste fecha cierta.

El capítulo sexto se ocupa de la notificación al deudor de la cesión de créditos garantizados con hipoteca, repasando la redacción previa a la modificación operada por la Ley 41/2007 como las consecuencias de la entrada en vigor de la nueva redacción del párrafo primero del artículo 149 de la Ley Hipotecaria. Con todo, y como reitera la autora, la omisión del requisito de esta notificación carece de consecuencias prácticas, toda vez que «la transmisión del crédito garantizado con hipoteca se produce, respecto del crédito, por la mera perfección del contrato y respecto del derecho real de hipoteca, por su inscripción en el Registro».

En particular, en este capítulo ventila los siguientes aspectos: El conocimiento de la cesión de créditos hipotecarios por el deudor cedido; Medios para poner la cesión en conocimiento del deudor cedido; La notificación de la cesión a los terceros poseedores; Excepciones a la notificación, sea por renuncia negociada o impuesta del deudor o el supuesto de la cesión de créditos endosables o al portador.

La inscripción de la notificación de la cesión al deudor cedido es el objeto del capítulo séptimo de la monografía. En este punto conviene tener presente que es suficiente para la práctica de la inscripción de la cesión del crédito hipotecario que se haga constar si se ha dado o no conocimiento al deudor de este extremo. En buena lógica, la Profesora BLANCO PÉREZ-RUBIO se ocupa, en primer lugar, de la cesión notificada al deudor, haya sido inscrita o no en el Registro o, en su defecto, que dicha cesión no haya sido notificada al deudor. La consecuencia jurídica principal de esta notificación afecta al pago efectuado por el deudor, que será liberatorio y extintivo del crédito en los supuestos en que el sujeto pasivo tenga conocimiento efectivo de la cesión. Cuestión distinta será la cancelación de la hipoteca, que habrá de efectuarse de conformidad a lo prescrito en los artículos 82 de la LH y 176 del RG.

Por su parte, el capítulo octavo aborda el pacto de no cesión del crédito hipotecario, atendiendo a la posibilidad técnica que contempla el artículo 1.112 del Código Civil por cuanto éste declara que: «todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario». En definitiva, el mencionado pacto será una prohibición de disponer de la que podrá darse publicidad en el Registro toda vez que nada lo impide y que el pacto en nada desnaturaliza al negocio afectado. Caso de que por las circunstancias que resulten de aplicación, dicho pacto de incedibilidad no haya tenido acceso al Registro, tendrá el valor y la eficacia de las prohibiciones de disponer de carácter obligacional.

En cuanto al noveno y último capítulo, se ocupan de la cesión parcial del crédito garantizado con hipoteca, donde la autora advierte que «si la pluralidad de sujetos se organiza en régimen de solidaridad, sólo habrá una hipoteca, sin necesidad de determinar la cuota en que participa cada acreedor en la titularidad total de la hipoteca, que exigir dicha determinación desvirtuaría la titularidad solidaria y porque en la organización solidaria de la pluralidad de sujetos no existe cuota sin en la relación interna entre los acreedores».

La obra se cierra con una bibliografía que recoge tanto las aportaciones más señeras en la materia, como las más recientes y actualizadas a la luz de la mencionada Ley 41/2007, que tan profundamente ha afectado el Derecho Hipotecario.

En resumidas cuentas y como advierte la Profesora BLANCO PÉREZ-RUBIO, la reforma operada por dicha Ley 41/2007, en materia de crédito hipotecario: «tiene trascendencia y consecuencias prácticas pues, como se deduce de su redacción, se ha disgregado el régimen del crédito garantizado que queda regulado para su cesión por el artículo 1.526 del Código Civil, y la transmisión de la titularidad del derecho real de hipoteca que garantiza dicho crédito, que se rige por lo preceptuado en el artículo 149, cesión que debe hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, se ha dotado de una sustantividad propia a cada uno de los dos elementos: crédito e hipoteca, lo que tiene su reflejo: 1.º En el alcance que debe darse al principio de accesoriedad, es decir, si se permite ahora la cesión aislada de la hipoteca sin el crédito; 2.º En el carácter de la escritura pública y de la inscripción de la cesión; 3.º Pese a su omisión, en la necesidad de poner la cesión en conocimiento del deudor a efectos de su oponibilidad».

En definitiva, esta obra destaca por su oportunidad, a la vista de las consecuencias doctrinales y prácticas que ha sufrido la cesión de créditos garantizados con hipoteca, como por la sistemática elegida, que facilita la lectura, análisis y comprensión de esta difícil materia, por lo que hay que felicitar a la autora por esta brillante aportación doctrinal y estar atentos a sus próximas publicaciones.

NOVALES ALQUÉZAR, María Aránzazu, *Las obligaciones personales del matrimonio en el Derecho Comparado*, Tomos I y II, Editorial: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2009.

por

ELSA SABATER BAYLE  
*Profesora de Derecho Civil*  
*Universidad Pública de Navarra*

Nos encontramos ante una obra muy extensa, que ocupa dos tomos, cuyo propósito principal consiste en realizar un estudio exhaustivo de los deberes personales entre los cónyuges en los diversos ordenamientos jurídicos españoles y de los países americanos de habla hispana. El objetivo preferente de la obra es el estudio comparativo entre los sistemas jurídicos de los múltiples países estudiados; pero subyace en ella, además, la atención cuidadosa a la