

ASPECTOS PROCESALES DE LA CESIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS A LOS FONDOS DE TITULARIZACIÓN Y OTROS TIPOS DE INGENIERÍA FINANCIERA¹

Raquel Bonachera Villegas

Profesora titular de Derecho procesal
Universidad de Almería

TITLE: Procedural aspects of the assignment of mortgage loans to securitisation funds and other types of financial engineering

RESUMEN: En el presente artículo se analiza los problemas que plantea la cesión del crédito hipotecario a los fondos de titularización cuando falta la inscripción de la cesión en el Registro, que genera dudas en torno a la legitimación activa para instar la ejecución hipotecaria. Por otro lado, se analiza la posible nulidad de la cláusula inserta en el contrato de crédito mediante la cual el deudor hipotecario renuncia a la notificación de dicha cesión.

ABSTRACT: *In this paper, analyzes the problems posed by the assignment of the mortgage loan to the securitization funds when the assignment is not registered in the Registry, which generates doubts about the active legitimacy to request the foreclosure. On the other hand, the possible nullity of the clause inserted in the credit agreement is analyzed by means of which the mortgage debtor waives the notification of said assignment.*

PALABRAS CLAVE: Cesión del crédito hipotecario, legitimación activa, renuncia a la notificación de la cesión, cláusula abusiva.

KEY WORDS: *The assignement montagage credit, legal standing, renunciation notification of the assignement, unfair term.*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. 3. DISCREPANCIA EN LA INTERPRETACIÓN DE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES Y LA STS 108/2021, DE 20 DE OCTUBRE DE 2021. 4. LA CLÁUSULA DE RENUNCIA A LA NOTIFICACIÓN DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO. 4.1. *Consideraciones Generales*. 4.2. *La STS de 16 de diciembre de 2009 y la doctrina y jurisprudencia menor posterior*. 4.3. *La Ley 6/2019, de 20 de febrero del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura y la STC 72/2021, de 18 de marzo*. 5. A MODO DE CONCLUSIÓN. BIBLIOGRAFÍA.

¹ Estudio realizado en el marco del Proyecto de Investigación «Protección procesal de la vivienda familiar. Especial referencia a las medidas adoptadas con motivo de la pandemia del COVID-19» (P20-00043), de la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades, Junta de Andalucía (cofinanciado con Fondos Feder) y del Proyecto «Hacia una Justicia eficiente y sostenible: una aproximación multidisciplinar» (UAL2020-SEJ-C1965), de Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades, Junta de Andalucía (cofinanciado por el Programa Operativo FEDER 2014-2020).

1. INTRODUCCIÓN

La cesión del crédito, sea cual sea el negocio jurídico del que trae causa, supone la transmisión de la titularidad activa del acreedor actual (cedente) a un nuevo acreedor (cesionario), siendo estos sujetos las partes del negocio jurídico de la cesión, sea éste, de carácter oneroso o gratuito. Por tanto, el principal efecto de esta cesión es el cambio de titularidad del crédito, así como de todos los derechos accesorios que lo acompañan, pues como dispone el artículo 1.528 del Código Civil²: *«la venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio»*.

En este aspecto, el crédito hipotecario según lo que dispone el art. 1.878 del CC puede ser enajenado o cedido a un tercero, en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la ley. Dichas formalidades han de entenderse que vienen exigidas por la Ley Hipotecaria³ (arts. 149 y 151) y su Reglamento de desarrollo (arts. 176 y 242 a 244).

Conforme a dichos preceptos, 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.

Sin embargo, esta cesión no sólo afecta al cedente y al cesionario, sino que también afecta a terceros, en especial, al deudor crediticio, puesto que desde el momento en que se produce la cesión, un sujeto ajeno a su crédito se va a colocar en la posición jurídica de su acreedor originario, estando vinculado con el nuevo acreedor sin necesidad de prestar consentimiento a tal cesión.

Y ello, a pesar de la existencia de determinados artículos que pudieran hacer pensar lo contrario, como es el dedicado al denominado «retracto de crédito litigioso del art. 1535 CC⁴» que, a falta de la comunicación hecha al deudor de la cesión del crédito, otorga

² En adelante CC.

³ En adelante LH.

⁴ Sobre los presupuestos y naturaleza jurídica del retracto de crédito litigioso, vid. la STS (Sala 1ª) de 10 de mayo de 2021, Núm. de Recurso: 3163/2018 y la jurisprudencia en ella citada, que señala dos requisitos para que el crédito tenga la cualidad de litigioso: uno temporal y el otro material o de contenido. En cuanto al primer requisito, exige la pendency del procedimiento que no debe haber finalizado cuando se produce el negocio jurídico de la cesión del crédito, en cuanto al segundo, la acción ha de tener carácter declarativo y por objeto, la declaración de la existencia o exigibilidad del crédito. Además ha de ejercitarse dentro del plazo legal de caducidad (dentro de los 9 días siguientes a que el cesionario le reclame el pago). Para un examen del régimen sustantivo de la cesión del crédito litigioso y su tratamiento procesal, vid. SENÉS MOTILLA, Carmen. «Capítulo XVIII. Tratamiento procesal de la cesión del crédito litigioso en el proceso de ejecución», en *El proceso civil ante el reto de un nuevo panorama socioeconómico* (dirs. García-Rostán Calvín y Sigüenza López, coords. Tomás Tomás y Castillo Felipe), Pamplona, 2017, págs. 403 y ss.

eficacia liberatoria al pago hecho al acreedor inicial (*ex. art. 1.527 CC*)⁵, porque esta falta de notificación no es un presupuesto de la eficacia de la cesión del crédito sino de la liberalización por el pago realizado (*art. 151 LH*)⁶.

Con respecto a la eficacia de la cesión del crédito frente a terceros, distintos al deudor, es preciso que su fecha conste de modo auténtico, ya que como declara el artículo 1.526 del CC:

la cesión de un crédito, derecho o acción, no surtirá efecto contra tercero, sino desde que su fecha deba tenerse por cierta. Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro.

Teniendo lo anterior en cuenta, ha de entenderse que el consentimiento del deudor no es necesario en la titulización de créditos hipotecarios, entendiéndose por tal, a la operación financiera mediante la cual las entidades financieras transmiten a un fondo de inversión paquetes de créditos en situación de incumplimiento. Con esta transmisión se pretende reducir el impacto negativo de estos créditos en su cuenta de pérdidas y ganancias, mejorando con ello la liquidez de la entidad financiera, con la entrada de caja adicional que reduce al mismo tiempo los costes de gestión de esos activos⁷. Supone, pues, una emisión de valores negociables, seas bonos, cédulas o participaciones hipotecarias, con la garantía de los activos financieros o los créditos que se han cedido onerosamente. De ahí, que se pueda decir que los créditos hipotecarios se convierten en valores.

⁵ Denominado por la doctrina como retracto de crédito litigioso, se cuestiona la incorrección de la denominación porque ni por su finalidad ni por su dinámica puede ser considerado un verdadero retracto, pues no hay subrogación alguna del retrayente en la posición jurídica del retraído [STS (Sala 1ª) de 31 de octubre de 2008, Núm. de Recurso: 1429/2003 y la SAP de Madrid (Sección 12ª) de 24 de mayo de 2018, Núm. de Recurso: 66/2018]. Para los problemas procesales que plantea el ejercicio de este retracto, vid. SENÉS MOTILLA, Carmen. «Implicaciones procesales del derecho del deudor a extinguir el crédito litigioso objeto de cesión», en *Revista General de Derecho Procesal*, Núm. 40, 2016.

⁶ Y ello, porque si se omite el conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente el responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por dicha falta de notificación, quedando liberado el deudor. En igual sentido, el art. 347 del Código de Comercio señala que: «*Los créditos mercantiles no endosables ni al portador, se podrán transferir por el acreedor sin necesidad del consentimiento del deudor, bastando poner en su conocimiento la transferencia. El deudor quedará obligado para con el nuevo acreedor en virtud de la notificación, y desde que tenga lugar no se reputará pago legítimo sino el que se hiciera a éste*».

⁷ Para un mayor abundamiento sobre la titulización de créditos, vid. MADRID PARRA, Agustín. «Nueva regulación de la titulización en la Ley 5/2015», en *Revista del Mercado de Valores*, Núm. 16, *La Ley Digital*, Núm. 5067/2015; TAPIA HERMIDA, Alberto Javier. «Los fondos de titulización y sus sociedades gestoras», en *Hacia un sistema financiero de nuevo cuño: reformas pendientes y andantes* (dir. Alonso Ledesma), Valencia, 2016, pág. 731; y, BUSTO LAGO, José Manuel. «La titulización y cesión de créditos hipotecarios: consecuencias en la legitimación activa en el proceso de ejecución hipotecaria», *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, Núm. 151/2018 (Aranzadi BIB 2018/10822).

Por tanto, es una operación jurídica en la que varios entes -con personalidad jurídica (acreedor originario) o sin ella (fondos de titulización)-, celebran de manera sucesiva un conjunto de contratos coordinados -de tipo bilateral (la cesión inicial del crédito o créditos entre el acreedor o acreedores originarios y el fondo cesionario) o multilateral (el negocio de emisión de los valores por el fondos)- con una finalidad común, el fraccionamiento del crédito o créditos iniciales, de características generalmente heterogéneas en otros créditos homogéneos⁸.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992, de 7 de julio, Reguladora del Régimen de las Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y los Fondos de Titulización Hipotecaria⁹, mediante la titulización de un préstamo, la entidad que lo concedió deja de ser acreedora del préstamo, aunque conserva la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración (art. 5 y ss.). Tanto esta ley, como la Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial¹⁰, no obligan a los cedentes ni a los cesionarios a informar a los deudores de la operación de cesión y titulización de su crédito.

Así, los fondos de titulización se configuran como masas patrimoniales sin personalidad jurídica, cuya administración y representación legal ostenta la sociedad gestora de los mismos (art. 25.1 LFFE). Dichas sociedades estarán obligadas a actuar con la máxima diligencia y transparencia en la defensa del mejor interés de los tenedores de valores y financiadores de los fondos que administran, siendo responsables frente a aquellos y, en general frente a los restantes acreedores de los fondos, por los daños y perjuicios que les pueda ocasionar el incumplimiento de sus funciones.

Entre dichas obligaciones, está la de publicar en su página web, la escritura de constitución del fondo, debiendo constar en tal escritura cada uno de los créditos cedidos (art. 34 LFFE).

El problema está en que la modificación de la LH, en concreto del artículo 149, ha suscitado serias dudas en torno a los requisitos que se exige a los efectos de la transmisión de la garantía, su oponibilidad frente a terceros y los presupuestos registrales y procesales para proceder a la ejecución¹¹.

⁸ TAPIA HERMIDA, Alberto Javier. «Los fondos de titulización y sus sociedades gestoras», en *Hacia ...*, op. cit., pág. 732.

⁹ En adelante Ley 19/1992.

¹⁰ En adelante LFFE.

¹¹ Vid. GARCÍA VILA, José Antonio. «La protección registral del cesionario de crédito hipotecario», en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-proteccion-registral-del-cesionario-de-credito-hipotecario/>.

Frente a un sector doctrinal que entiende que la nueva regulación en nada ha cambiado las cosas respecto a la anterior, otros autores, como Rodríguez Boix, consideran que el nuevo tenor del artículo 149.1 de la LH sí ha cambiado la cuestión. En concreto para Rodríguez Boix, con la nueva regulación se ha pretendido poner fin a la distinción entre los efectos *inter partes* y el respecto del deudor cedido¹².

En la línea de que la nueva regulación ha cambiado los requisitos para que la cesión sea efectiva sin la inscripción, en virtud del principio de accesibilidad de la hipoteca en la transmisión del crédito¹³, se pronuncia Busto Lago, que distingue entre los bonos y las cédulas¹⁴, que estarán garantizados por medio de la denominada hipoteca legal tácita

¹² En este sentido, Rodríguez Boix, ante la disyuntiva de interpretar que el precepto ha suprimido el requisito de la notificación al deudor por la inscripción; y, la distinción entre la cesión del elemento crédito y el elemento hipoteca, se inclina por la segunda interpretación. De modo que la notificación al deudor cedido continúa constituyendo un requisito para la oponibilidad/eficacia de la cesión. En consecuencia, las minutas de los préstamos hipotecarios deberán seguir contemplado la renuncia del deudor hipotecario a ser notificado en caso de cesión (RODRIGUEZ BOIX, Francisco. «La notificación al deudor de la cesión del crédito hipotecario después de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre», en <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/mercadohipotecario/cesioncreditos-notificacion.htm>).

¹³ Vid. JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. «Sobre la cesión de créditos hipotecarios», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 694, 2006, pág. 485.

¹⁴ BUSTO LAGO, José Manuel. «Titulización y cesión de créditos hipotecarios: consecuencias en la legitimación activa en el proceso de ejecución hipotecaria», en *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, Núm. 151/2018, págs. 9 a 11. La cuestión que suscita esta garantía es determinar, precisamente, si está dotada de eficacia frente a terceros y de la nota de la reipersecutoriedad que caracteriza a los derechos reales, como a los derechos de garantía (*ex. art. 104 LH*). En este aspecto, Busto Lago señala que a pesar del tenor de las referidas normas, que aluden a la existencia de la mencionada hipoteca legal tácita, la mayor parte de los intérpretes consideran que la ausencia de conexión o de publicidad registral entre los créditos secundario y primario, determina la falta de vinculación «*erga omnes*» de los créditos de cobertura. Esta interpretación vendría corroborada por otros dos argumentos: de un lado, porque los tenedores de cédulas y de bonos hipotecarios, a diferencia de los titulares de participaciones hipotecarias, no tienen el derecho de ejecución separada a tenor de lo dispuesto en los arts. 55.4, 56 y 57 de la LC; y, de otro, por lo dispuesto en la DA 1ª apartado 6 del RMH, en tanto que prescribe que «*en ningún caso podrá resultar perjudicado el deudor hipotecario por la emisión de certificados de transmisión de hipoteca*». A pesar de esta postura doctrinal, Busto Lago, recuerda que el tenor literal del art. 56.1 LC, lo que sanciona es que los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado que resulten necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte a este derecho de crédito o trascurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de liquidación, diferenciándose así la ejecución de garantías reales sobre bienes afectos, o no, a la actividad productiva, no reconociéndose este derecho de ejecución separada de garantías reales a titulares de cédulas o de bonos hipotecarios. Y en relación al segundo de los argumentos, recuerda a los intérpretes, que el principio de no empeoramiento de la posición jurídica del deudor hipotecario (DA 1ª apartado 6º) no impide que, en el momento de constituirse la hipoteca, el deudor preste su consentimiento en orden a que su crédito pueda servir de cobertura para la emisión de títulos hipotecarios, lo cual impediría la aplicación, aún analógica, de lo dispuesto en el art. 175.4 del RH.

(ex arts. 12.II y 13. II LMH)¹⁵ y las participaciones hipotecarias, que se configuran como títulos-valores, en virtud de los cuales las entidades financieras pueden hacer participar a terceros, en todo o en parte, en uno o en varios créditos hipotecarios de su titularidad.

El emisor de las participaciones hipotecarias conserva las facultades de administración y de custodia del crédito hipotecario, quedando obligado a realizar los actos necesarios para su efectividad, así como a abonar a los partícipes, el porcentaje que les correspondan de lo percibido del deudor, tanto por capital, como por intereses, y a hacerlo en los términos en los que se haya pactado en la emisión. Por otra parte, ha de tenerse en cuenta que las participaciones no se pueden negociar directamente en el mercado por los adquirentes, sino que habrá de hacerse a través de los fondos de titulización hipotecaria. Así pues, en el caso de que el crédito hipotecario primario no sea abonado por el deudor llegado a su vencimiento, el partícipe no tiene acción directa contra el emisor –existe, por lo tanto, una cesión del riesgo del crédito al partícipe–, compensándose esta falta de acción contra el emisor, mediante la concesión al titular de la participación de la facultad de concurrir, en igualdad de derechos, con el acreedor hipotecario en el procedimiento de ejecución que se siga contra el deudor incumplidor, cobrando a prorrata de sus respectivas participaciones en la operación.

Pero las dudas, no sólo se proyectan sobre los requisitos para que sea efectiva la cesión frente a terceros, pues también se proyecta sobre la interpretación que cabe darse al artículo 243 del RH, según el cual:

La notificación de la cesión del crédito al deudor, o la omisión de este requisito en el supuesto del artículo 151 de la Ley, se hará constar en la inscripción, y si el documento que acredite haberse hecho aquélla se presentare en el Registro después de verificada la inscripción, se extenderá la correspondiente nota marginal.

¹⁵ Estos preceptos de la LMH señalan, respectivamente, que: «El capital y los intereses de las cédulas estarán 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 no estén afectas a emisión de bonos hipotecarios, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la misma y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el apartado dos del artículo 17 y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, en las condiciones que reglamentariamente se determinen» y «El capital y los intereses de los bonos estarán especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre los préstamos y créditos hipotecarios que se afecten en escritura pública, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la entidad emisora, y, si existen, por los activos de sustitución contemplados en el apartado segundo del artículo 17 que se afecten en escritura pública y por los flujos económicos generados por los instrumentos financieros derivados vinculados a cada emisión, en las condiciones que reglamentariamente se determinen».

Ello ha conllevado que algunos autores como Diéguez Oliva, pongan en tela de juicio la regulación, afirmando que debe ser objeto de revisión la relación existente entre deudor-banco/cedente-cesionario y posteriores cesionarios, teniendo en cuenta que para el deudor, su verdadero acreedor o posteriores acreedores permanece/n oculto/s¹⁶.

Todo lo anterior, nos llevará a plantearnos una serie de cuestionamientos en torno a la legitimación activa para instar ejecución, sea a través de los cauces de la ejecución ordinaria o la ejecución hipotecaria; y sobre la validez de la cláusula de renuncia a la notificación al deudor hipotecario, en especial, a si esta puede ser considerada nula por abusiva¹⁷. Cuestionamiento estos que pretendemos resolver, en la medida de lo posible, con un estudio jurisprudencial en la materia.

2. LA LEGITIMACIÓN ACTIVA EN LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y LA CESIÓN DEL CRÉDITO

Como ocurre con toda ejecución, la legitimación activa en el proceso de ejecución hipotecaria, le corresponde al acreedor hipotecario, titular del crédito garantizado (art. 130 LH), normalmente una entidad financiera (banco) que solicita el despacho de la ejecución frente a otro sujeto, el ejecutado, que puede ser el deudor, y en su caso, el hipotecante no deudor, así como el tercero de bienes hipotecados (arts. 538.1 y 685.1 LEC). Con la peculiaridad, de que la cesión de créditos hipotecarios puede dar lugar a una legitimación derivada a consecuencia de la sucesión procesal (*ex. art. 540.1 y 2 LEC*)¹⁸.

Sin embargo, como ya se ha señalado, estos supuestos plantean serias dudas cuando el nuevo acreedor pretende ser tenido como legitimado activamente para instar la ejecución forzosa sobre los bienes hipotecados, dado que la LEC establece determinadas particularidades con respecto a este tipo de ejecución. En concreto, el artículo 688 sanciona que:

se habrá de reclamar del Registrador certificación en la que conste lo extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656, así como inserción literal de la

¹⁶ Vid. DIÉGUEZ OLIVA, Rocío. *La cesión de prestamos con garantía hipotecaria a fondos de titularización*, Valencia, 2020.

¹⁷ DIÉGUEZ OLIVA, *Ibidem*, incluso llega a cuestionarse si la cesión del crédito hipotecario a los fondos de titularización infringe los postulados de la Ley Orgánica de Protección de Datos de carácter personal y Garantía de Derechos Digitales (en adelante LOPDGDD), por cuanto que supone la cesión de datos de carácter personal no consentida por su titular; y, si esta cesión impide la aplicación de los códigos de buenas prácticas bancarias, establecido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

¹⁸ Según este artículo la ejecución podrá despacharse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo, que tendrá que acreditar la sucesión aportando los documentos fehacientes en que aquella conste.

inscripción de la hipoteca que se haya de ejecutar, expresándose que la hipoteca en favor del ejecutante se halla subsistente y sin cancelar o, en su caso, la cancelación o modificaciones que aparecen en el Registro

El tenor literal del precepto transcrito, unido a lo dispuesto en el artículo 149 de la LH, que prevé que el préstamo hipotecario puede cederse en todo o en parte conforme a lo dispuesto en el artículo 1.526 del CC, si se hace en escritura pública y se inscribe en el Registro, ha desencadenado serías dudas en la doctrina.

Estas dudas, más que razonables, surgen en los casos en los que no se procede a la inscripción registral del nuevo acreedor hipotecario tras la cesión del crédito hipotecario, o habiéndose inscrito la cesión, cuando el que insta el proceso declarativo o, en su caso, el ejecutivo es la entidad cedente y no el cesionario, siendo varias las posibilidades que se manejan:

- De un lado, en atención a la distinción que existe entre la sucesión universal de empresas y la cesión singular de créditos, hay algunos autores que entienden que procede despachar ejecución a instancia del cesionario en el primer supuesto, y negarlo en el segundo. Y ello, aunque no se haya procedido a inscribir la cesión en el Registro de la Propiedad¹⁹.

- De otro lado, algunos otros autores mantienen la falta de la legitimación activa del cesionario si falta la inscripción, consecuentemente el órgano jurisdiccional habrá de decretar el archivo de la ejecución, o, en su caso, la denegación del despacho, sea cual sea el tipo de sucesión procesal que se alegue²⁰.

¹⁹ Esta es la opción sostenida por JIMÉNEZ SEGADO, Carmelo y GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, Celia. *Guía procesal ante el desahucio hipotecario: legislación, jurisprudencia y formularios*, Madrid, 2015, pág. 30 que puede consultarse en el enlace <https://elibro--net.ual.debiblio.com/es/ereader/ual/58195?page=1>

²⁰ En este sentido, Montero señala que la necesidad de la inscripción de la «cesión» del crédito hipotecario se ha dispuesto tradicionalmente en el artículo 149 de la LH y no ha cambiado con la redacción dada por la Ley 41/2007. Además se pone de manifiesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En su artículo 6 se dispone que para la ejecución de la hipoteca la entidad subrogada deberá presentar, se entiende junto con la demanda, su primera copia auténtica inscrita de la escritura de subrogación y, además, uno de estos dos documentos: 1) El título de crédito inscrito (es decir, revestido de los requisitos que se exigen en el art. 517.1, 4.º LEC ó 2) Certificación del Registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Esto es, incluso tratándose de subrogación entre entidades financieras, que no es un caso sustancialmente distinto en su naturaleza jurídica del que antes hemos visto de cesión del crédito hipotecario, la Ley 2/1994 (incluso después de su reforma por la Ley 41/2007) está partiendo de la necesidad de la inscripción de la subrogación [MONTERO AROCA, Juan. *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Valencia, 2012, págs. 508 y 509 y MONTERO AROCA, Juan. *Derecho Jurisdiccional. Proceso Civil*, Valencia 2017, pág. 867].

Dentro de esta línea, Montero Aroca, crítica varias resoluciones del Tribunal Supremo en las que se sostiene el carácter declarativo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la cesión del crédito hipotecario -entre otras, cita a las SSTs de 28 de junio de 1989, de 23 de noviembre de 1993 y de 4 de junio de 1997-. Para Montero, lo más grave de esta línea jurisprudencial es la incomprensión que descubre sobre lo que constituye el título ejecutivo a los efectos de poder acudir al entonces procedimiento judicial sumario.

De este modo, en estas sentencias y otras posteriores, se ha acabado alterando la base sobre la que se fundamenta el proceso de ejecución del viejo artículo 131 de la LH, que es la existencia de un título con especiales características, tan especiales que no existe sin la inscripción registral de la escritura pública. Necesidad de inscripción que, en nada ha cambiado, la redacción dada al artículo 149 de la LH, tras la aprobación de la Ley 41/2007. Dicho de otro modo, en los supuestos en los que se inste la ejecución hipotecaria, habiendo una cesión del crédito antes de iniciarse el proceso de ejecución, no cabe aplicar automáticamente lo dispuesto en el art. 540 de la LEC, que para la ejecución ordinaria sólo exige que se acredite ser sucesor del que figure inscrito en el título, pudiendo acreditarse por medio de documentos fehacientes o con ocasión de la comparecencia; y ello, porque la ejecución hipotecaria se basa en los extremos contenidos en el asiento registral.

En esta misma línea, de negar legitimación activa al cesionario que no inscribe su derecho en el Registro se ha pronunciado Cedeño Hernán, al afirmar que la inscripción registral sí es constitutiva en lo que se refiere a la transmisión de la hipoteca, aunque no del crédito. Ello no impide que el cesionario pueda acudir a otros cauces para cobrar el crédito, distintos a la ejecución hipotecaria²¹. Así, a nuestro juicio, puede instar un procedimiento de ejecución ordinaria con base en la escritura pública de cesión del crédito, o en su caso, el proceso declarativo que corresponda, pero no el proceso de ejecución hipotecaria.

En contra de este sector de la doctrina procesalista, se pronuncian algunos civilistas que consideran que los requisitos de forma de la cesión del crédito con garantía hipotecaria

²¹ Vid. CEDEÑO HERNÁN, Marina. «Capítulo 9: Las especialidades de la ejecución sobre bienes inmuebles hipotecados», en *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*, (coord. Gutiérrez Berliches), Madrid, 2015, pág. 838. Para Martín Ostos, si la hipoteca no figura inscrita a nombre del nuevo acreedor, este no ostenta legitimación activa para incoar el procedimiento especial de ejecución hipotecaria, pero sí podrá satisfacer su derecho en el proceso ordinario de ejecución de acuerdo con lo dispuesto en el art. 540, aunque en ese proceso no gozará de la preferencia que representa la garantía hipotecaria [MARTÍN OSTOS, José. (con Ortells Ramos y otros): *Derecho procesal civil*, Pamplona, 2008, pág. 846].

que enuncia el inciso segundo del art. 149.I de la LH, tiene una naturaleza meramente declarativa y de eficacia frente a terceros, pero carecen de efectos constitutivos²².

Dentro de esta línea, Senés Motilla señala que efectuada la cesión, la entrada del cesionario en el escenario procesal tiene lugar mediante la sucesión procesal de este, en la posición del ejecutante-cedente²³. Para más tarde estudiar si tal sucesión está subordinada a que se brinde al deudor la posibilidad de extinguir el crédito mediante el reembolso del coste de la cesión, lo cual haría necesaria la notificación al deudor de la cesión del crédito y el precio de esta. Posibilidad que, tras analizar algunas resoluciones judiciales, descarta incluso cuando el deudor sea un consumidor²⁴.

3. DISCREPANCIAS EN LA INTERPRETACIÓN DE LAS AUDIENCIAS PROVINCIALES Y LA STS 108/2021, DE 20 DE OCTUBRE DE 2021

Como se ha dicho, tras la reforma del artículo 149 de la LH, las Audiencias Provinciales han mantenido criterios dispares sobre la falta de legitimación en los casos de cesiones globales de créditos subsiguientes a operaciones de fusiones societarias o cesiones de créditos a fondos de titulización, que se centran en el viejo debate sobre la naturaleza jurídica de la inscripción de la cesión del crédito, si es declarativa o, por el contrario, constitutiva²⁵.

Unas Audiencias entienden que el cambio de redacción del artículo 149, en el que se hace expresa mención a la inscripción de la titularidad de la hipoteca, hace que aquella inscripción sea requisito de forma *ad substantiam*, por lo tanto teniendo carácter constitutivo, mientras que otras Audiencias, consideran que el precepto únicamente está haciendo referencia a las cesiones individuales de créditos, no así a las derivadas de

²² En este sentido se pronuncian, entre otros, MANRIQUE PLAZA, Javier. «La hipoteca: constitución y cesión», *Hacia un nuevo Derecho hipotecario. Estudios sobre la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario* (coord. Pérez de Madrid Carreras), Madrid, 2008, pág. 163; y, BUSTO LAGO, José Manuel. «Titulización y cesión de créditos hipotecarios: consecuencias en la legitimación activa en el proceso de ejecución hipotecaria», *op. cit.*, págs. 28 a 31.

²³ En igual sentido se pronuncia Garberí al analizar la STS (Sala 1ª) de 20 de abril de 2021 (Esta sentencia ha sido analizada por GARBERÍ LLOBREGAT, J. «Alcance a la sucesión procesal por cesión del crédito litigioso a un tercero y alcance de la anotación preventiva del embargo sobre procesos distintos a aquel en que haya sido adoptada», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, Núm. 117, 2021).

²⁴ Cfr. SENÉS MOTILLA, Carmen. «Capítulo XVIII. Tratamiento procesal de la cesión del crédito litigioso en el proceso de ejecución», *op. cit.*, 416 a 419.

²⁵ Los riesgos de esta jurisprudencia discrepante, también ha sido advertida por otros autores, en concreto, por GUTIERREZ ALCOCER, Pepe. «Riesgos de la no inscripción de la cesión del crédito en el Registro de la Propiedad en un concurso o ejecución hipotecaria», *Diario La Ley*, Núm. 9046, 2017 y ANCHÓN BRUÑÉN, María José. «Problemas de legitimación activa en el procedimiento de hipotecario (titulización, cesión de crédito sin reflejo registral, “retracto” de crédito cedido)», *Diario La Ley*, Núm. 8963, 2017.

fenómenos de sucesión universal subsiguientes a modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles.

En esta segunda línea, se ha pronunciado entre otras la Audiencia Provincial de Sevilla al entender que la LEC reformó la LH y asumió la regulación del procedimiento de ejecución hipotecaria en los artículos 681 y siguientes, en los que se fijan las especialidades de tal procedimiento de ejecución remitiéndose en lo no previsto a las reglas generales de ejecución, entre las cuales se encuentran las que admiten y regulan la «sucesión» en la persona tanto del ejecutante como del ejecutado (art. 540). Cuya aplicación ha de reputarse extensiva a la ejecución hipotecaria, sin que obste a ello lo previsto en el artículo 685 y concordantes de la LEC, en los que tan solo se exige certificación acreditativa de la inscripción y subsistencia de la hipoteca, más no de la identidad del titular del crédito hipotecario en cada momento.

De otra parte, aunque es cierto que el artículo 149 de la LH en la redacción actualmente vigente prevé que la cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice el préstamo ha de hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, la Audiencia Provincial de Sevilla justifica su decisión, en que tal precepto se refiere a las cesiones de crédito singulares que se regulan el artículo 1.526 del CC, no equiparables a las cesiones derivadas de transformaciones estructurales societarias a través de operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión de activos, que producen en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en su patrimonio o, en partes de su patrimonio, de una sociedad a otras, según se sigue de los artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, de 2 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades, pues en estos supuestos la eficacia de la transformación y consiguiente cesión se produce por la inscripción en el Registro Mercantil²⁶.

Con una postura más matizada, la Audiencia Provincial de Barcelona, a los efectos de examinar la falta de legitimación activa, distingue el procedimiento centrado en el préstamo, del procedimiento centrado en la garantía, cuya ejecución se solicite. Si lo que se interpone es un proceso declarativo, centrado en el préstamo, en el que se inste por ejemplo la resolución del contrato de préstamo y el abono de las cantidades vencidas en su plazo o vencidas anticipadamente, por lo tanto, a los estrictos fines de la declaración resolutoria y de condena a satisfacer el dinero adeudado, es indiferente que la finca que servía de garantía estuviera o no inscrita a nombre de la demandante, reconociéndose siempre legitimación a la entidad cedente.

²⁶ AAP de Sevilla (Sección 6ª) de 27 de febrero de 2019, Núm. de Recurso: 12229/2017. En igual sentido, vid. el AAP de Madrid (Sección 12ª) de 11 de enero de 2013, Núm. de Recurso: 615/2012.

Además, ha de tenerse en cuenta que en el seno de dicha Audiencia Provincial, hubo un acuerdo no jurisdiccional entre los Presidentes de sus Secciones, fruto de la reunión celebrada el 15 de julio de 2016, en el que se reconoce legitimación al acreedor hipotecario que figure en el Registro de la Propiedad, por más que el fondo titular de la participación hipotecaria que incluye el crédito objeto de reclamación, pueda compeler al emisor de la participación (banco), en el caso de impago del deudor, al ejercicio de la correspondiente acción ejecutiva. Y en caso de inactividad del emisor, se permita al partícipe instar la acción por subrogación, previa acreditación de su titularidad²⁷.

En esta misma línea se mueven otras Audiencias Provinciales al negar legitimación activa al titular de la participación tanto en el proceso declarativo como en el ejecutivo, reconociendo únicamente legitimación activa a la entidad de crédito emisora, entre ellas, la Audiencia Provincial de Bilbao, que en atención a los artículos 30 y 31 del Real Decreto 716/2009, concluye que el titular de la participación sólo ostenta legitimación extraordinaria subsidiaria y por subrogación, cuando la entidad de crédito no pague por impago del deudor primario, y requerida por el fondo, no inicie la acción ejecutiva. Y ello, porque la legitimación activa ordinaria es de origen legal y corresponde al banco emisor que conserva la custodia y administración del préstamo o crédito hipotecario²⁸.

En esencia, la idea central de la que parte esta tesis, es que en las participaciones y certificaciones de participaciones de títulos hipotecarios, que forman hoy en día la columna vertebral del mercado hipotecario (secundario), no hay cesión civil del crédito del artículo 1.526 del CC, para cuya plena efectividad sería precisa la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 149 LH y 1.280 CC), sino una cesión financiera o cesión especial. Y ello, tanto por una cuestión puramente semántica, como legal, y es que solo se puede ser partícipe respecto de un negocio ajeno porque, en caso de que el negocio pasará a ser propio (mediante la cesión), la condición de partícipe quedaría absorbida por la de titular (como cesionario).

Finalmente, hemos de hacer referencia a algunas resoluciones jurisprudenciales, que han llegado a considerar la posible existencia de un delito de estafa procesal en el caso

²⁷ Vid. las SSAP de Barcelona (Sección 11ª) de 8 de octubre de 2020, Núm. de Recurso: 867/2018 y 11 de marzo de 2021, Núm. de Recurso: 52/2020, la SAP de Barcelona (Sección 19ª) de 22 de octubre de 2020, Núm. 201/2019.

²⁸ Vid. la SAP de Bilbao (Sección 5ª) de 12 de marzo de 2021, Núm. de Recurso: 66/2020, las SSAP (Sección 1ª) de Tarragona de 16 de septiembre de 2020, Núm. de Recurso: 620/2019, 20 de septiembre de 2020, Núm. de Recurso: 612/2018 y 24 de septiembre de 2020, Núm. de Recurso: 529/2018; el AAP de Salamanca (Sección 1ª) de 15 de enero de 2021, Núm. de Recurso: 475/2021; y, el AAP de Zaragoza (Sección 5ª) de 21 de enero de 2021, Núm. de Recurso: 7/2021.

de ejercicio de la acción ejecutiva hipotecaria por la entidad emisora del crédito titulado²⁹.

Así las cosas, el Tribunal Supremo recientemente se ha tenido que pronunciar sobre esta cuestión, en su Sentencia de 20 de octubre de 2021, tras decidir sobre el interés casacional del recurso (tanto de casación como de infracción procesal), que reconoce en base a los criterios divergentes de las Audiencias Provinciales acreditado con una mera consulta a las bases de datos o por leer cualquiera de los trabajos doctrinales que se han escrito sobre la materia. Interés casacional que admite, textualmente, «*sin que sea relevante que tales discrepancias se hayan producido, normalmente, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y que haya revestido la forma de auto*» aunque el asunto del que trae causa el recurso por él enjuiciado tuviere otra naturaleza jurídica.

Al objeto de tener claro el *iter* del razonamiento por parte del Tribunal Supremo, al estimar la legitimación de la entidad bancaria que cedió créditos hipotecarios a un fondo de titulización, habiendo emitido este a su vez participaciones hipotecarias, hemos de explicar aunque sea sumariamente, los antecedentes del caso. En este sentido, el recurso de casación trae cuenta de un *proceso declarativo ordinario* instado por la entidad bancaria contra la heredera de la deudora hipotecaria, en el que se pretendió la declaración de vencimiento anticipado, y que se condenase a la demandada al pago de la totalidad de las cantidades debidas por principal, así como, por intereses ordinarios devengados hasta la fecha de la interposición de la demanda, y al pago de los intereses moratorios devengados, con la prelación derivada de la garantía hipotecaria. Y todo ello, sin perjuicio del derecho que le asiste para continuar la ejecución contra los demandados, por su responsabilidad personal y universal hasta el completo pago del importe adeudado que, en su caso, no se haya satisfecho con la ejecución de la hipoteca. Y, en caso de no estimarse sus pretensiones, se pretendía la resolución del contrato, con condena al pago de la totalidad de las cantidades debidas a la entidad, ordenando la realización del derecho de hipoteca.

Por su parte, la demandada, tras pedir la suspensión del procedimiento por prejudicialidad civil, se opone a las pretensiones de la demandante, solicitando el archivo de las actuaciones por falta de legitimación activa, y en caso, de no estimarse ninguna de las dos, la suspensión del procedimiento hasta que el TJUE no se pronunciase sobre la cuestión prejudicial comunitaria sobre la cláusula de vencimiento anticipado planteada por el TS. El juzgado de primera instancia desestimó la falta de

²⁹ Como es el caso del AAP Valencia (Sección 3ª) de 22 de febrero (ARP 2017, 1614), Núm. de Resolución: 139/2017, dictado en el seno de las Diligencias Previas 1539/2016 seguidas por el JI núm. 10 de Valencia frente a «Bankia».

legitimación activa, estimando parcialmente las pretensiones de la actora, siendo recurridas en apelación por la demandada, que reiteró la falta de legitimación activa de la entidad crediticia, siendo desestimado su recurso por la Audiencia Provincial, que confirmó la sentencia del juzgado. Ante lo cual la recurrente interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

Tras citar diversos preceptos como: el artículo 15 de la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario (en adelante LMH) y los artículos 26, 30 y 31 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrolla determinados aspectos de la Ley 2/1981, el Tribunal Supremo desestima los recursos planteados, señalando que:

la emisión de las participaciones no altera la relación preexistente entre el banco emisor y el deudor hipotecario, sin perjuicio de la limitación de facultades del emisor que deriva de los derechos correlativos de los partícipes (arts. 4.3º y 4º RMH). La entidad financiera que emite participaciones, que representan cuotas del préstamo o crédito hipotecario (que pueden alcanzar la totalidad del crédito), no desaparece del préstamo o crédito respecto del que emite las participaciones, sino que permanece como titular, lo que determina que sobre el crédito o préstamo hipotecario participado exista, desde el lado activo, una cotitularidad, que no está sujeta al régimen ordinario de las obligaciones mancomunadas o parciarias sino al régimen especial que regula de la Ley y, en su caso, de lo pactado en la escritura de emisión. La entidad financiera emisora de las participaciones tiene atribuida la custodia (por ejemplo, ejercicio de la acción de devastación del art. 117 LH) y administración del préstamo o crédito hipotecario (lo que incluye la gestión del crédito ordinario de las cuotas de amortización periódicas) y está obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin del mismo. Mientras que el deudor hipotecario pague a la entidad con la que contrató lo que debe del préstamo hipotecario contratado, el titular de las participaciones permanece al margen de la relación entre el emisor, acreedor hipotecario y el deudor hipotecario (...) Esto se traduce en que el emisor de las participaciones hipotecarias sigue percibiendo los pagos del deudor hipotecario y, en lo que respecta a la legitimación activa, sigue siendo considerado como acreedor hipotecario (así lo denomina el art. 15 LMH, en contraposición con el titular de la participación), que cuenta con la garantía hipotecaria para la efectividad del crédito.

Este esquema negocial complejo, dice el TS, se refleja en el siguiente sistema de acciones:

- Si el deudor ha pagado, y el emisor no paga al titular de la participación, el titular de la participación tiene acción personal contra el emisor, que puede ejercitar por vía ejecutiva, pudiendo oponer el emisor, que el impago se debe, a su vez, a

que el deudor hipotecario no le ha pagado las cantidades a que viene obligado con base en el préstamo o crédito hipotecario.

- Si el deudor no ha pagado al emisor, este como acreedor hipotecario que sigue siendo, tiene acción contra el deudor hipotecario. Añadiendo más tarde que el Reglamento hace referencia a la acción ejecutiva o a la ejecución hipotecaria, no siendo obstáculo a que la acción que se entable se ejercite en el juicio declarativo ordinario.

A mayor abundamiento cuando la entidad financiera emisora sigue siendo titular registral del crédito hipotecario, sin perjuicio de la constancia registral, en su caso, de la inscripción mediante nota marginal de la escritura de emisión de las participaciones hipotecarias en los casos previstos en el artículo 29.1 RMH. Sobre todo cuando el emisor tiene también interés en que el deudor hipotecario pague lo adeudado por razón del préstamo o crédito hipotecario por el diferencial que generalmente existe entre el interés previsto en el préstamo o crédito hipotecario y el estipulado en la emisión de las participaciones, que constituye la retribución de la emisión por su gestión del crédito.

En caso de impago del deudor, se faculta al titular de la participación a: compeler al emisor, acreedor hipotecario, a requerir notarialmente para que inste la ejecución hipotecaria. Si el emisor no inicia el procedimiento dentro de los sesenta días hábiles desde la diligencia notarial de requerimiento del pago de la deuda, el titular de la participación quedará legitimado para ejecutar por subrogación, la acción hipotecaria del préstamo o crédito participado en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses. Si el acreedor hipotecario, bien porque haya sido requerido por el titular de la participación, bien porque haya actuado por propia iniciativa, ha promovido la ejecución contra el deudor hipotecario, el titular de la participación puede, o bien esperar a la finalización de la ejecución instada por el emisor, o bien, concurrir en igualdad de derechos con el emisor en la ejecución que este siga contra el deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento instado por aquel, y, en ambos casos, participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el préstamo o crédito ejecutado y sin perjuicio de que la entidad emisora perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el préstamo o crédito y el acordado en la participación, cuando fuera inferior. En caso de paralización del procedimiento seguido por la entidad emisora, el participante podrá subrogarse en la posición de aquella y continuar el procedimiento.

Así pues, a juicio del Tribunal Supremo, la legitimación que ostenta el banco, no es un supuesto de legitimación extraordinaria, sino de legitimación derivada de la posición jurídica que el emisor tiene en la relación comercial *suis generis* derivada de la emisión de

participaciones hipotecarias sobre un préstamo o crédito hipotecario preexistente, en el que se sigue conservando la cualidad de acreedor hipotecario y una obligación de custodia, administración y de realización de cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin del mismo. Y ello, no impide que el titular de la participación pueda estar también legitimado si no recibe los pagos a que tiene derecho, legitimación que puede hacer efectiva conjuntamente con el emisor si este promueve el procedimiento, o por subrogación si el emisor no lo promueve, o queda paralizado.

Aunque estamos de acuerdo esencialmente con lo señalado por el Tribunal Supremo si se ejercita la acción en un proceso declarativo o se insta la ejecución forzosa ordinaria, no lo estamos en cuanto al proceso de ejecución hipotecaria, pues tal y como hemos señalado que indica Montero, la inscripción en este procedimiento especial tiene naturaleza constitutiva y no declarativa. Así pues, para que el partícipe puede ejercitar acción subrogatoria, en caso de inactividad por parte del banco emisor, ha de existir constancia registral de tal transmisión, constancia que se logra mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad de la escritura de emisión de la participaciones hipotecarias.

Además de existir tal constancia registral de la cesión del crédito, entendemos que ha de tenerse en cuenta el grado de participación de la entidad ejecutante en el crédito hipotecario ejecutado. De tal modo que, si tras la transmisión, la participación de la entidad emisora es nula porque ha cedido el 100% del riesgo y ventura de la cartera de créditos, junto con el interés económico y la garantía hipotecaria, no ha de reconocerse legitimación activa al acreedor hipotecario originario, al ser un mero gestor del cobro.

4. LA CLÁUSULA DE RENUNCIA A LA NOTIFICACIÓN DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO

4.1. *Consideraciones Generales*

Partiendo de que la cesión del crédito es admitida con carácter general por nuestro Ordenamiento jurídico (art. 1.112 en relación con los arts. 1.526 y ss. CC), y que no es necesario el conocimiento por parte del deudor de la cesión ni su consentimiento para la perfección de aquél negocio. Hemos de examinar si la cláusula de renuncia a la notificación de la cesión del crédito es nula por abusiva cuando afecta a un consumidor o usuario.

En este sentido, ha de tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 1.527 del CC, en el que se señala que la cesión del crédito no puede perjudicar los derechos del cedido, por lo que sí desconociendo la cesión, el deudor satisface la prestación al primitivo acreedor cedente, queda libre de su obligación y nada podrá reclamar el acreedor cesionario.

Liberación que no se produce, si el cedido conociendo la cesión paga al cesionario, con los efectos que ello puede conllevar de cara a la oposición que se formule en juicio, dado que el deudor cedido podrá oponer al cesionario todas las excepciones objetivas y reales que pudiera oponer a su primitivo acreedor, sin que pueda oponer la compensación que le corresponde contra el cedente, si hubiera consentido a la cesión hecha a tercero (art. 1.198 CC). Si por el contrario, tuvo conocimiento de la cesión y no la consintió, podrá oponer la compensación de las deudas anteriores a ella, pero no las posteriores, en tanto que, si no tuvo conocimiento de la cesión podrá oponer tanto las compensaciones de créditos anteriores a la cesión como las posteriores hasta que hubiera tenido conocimiento de la cesión.

Precepto este que en virtud del artículo 151 de la LH sería de aplicación en la cesión del crédito hipotecario que, a falta de notificación de la cesión al deudor, hace responsable al cedente de los perjuicios producido por dicho pago, salvo que el deudor haya renunciado a la notificación, debiendo constar tal renuncia en escritura pública (art. 242 RH)³⁰.

El problema está en determinar si tal renuncia es ineficaz por estar incluida en una cláusula del contrato de crédito hipotecario contratado con los consumidores, habida cuenta que dicha cláusula puede ser nula de pleno derecho por abusiva (art. 83 TRLGDCU). Y ello, porque el art. 84.2 del TRLGDCU en relación con el art. 86.7 del de la misma texto, disponen que serán abusivas las cláusulas que limiten o priven al consumidor y usuario de los derechos reconocidos por normas dispositivas o imperativas³¹. Y ello, si no se tiene en cuenta que normalmente este tipo de cláusulas se

³⁰ En este aspecto, González Pacanowska señala que: «se considera lícito el pacto por el que el deudor renuncia a ser notificado de la cesión del crédito, interpretado como renuncia a la específica protección del art. 1527 CC con la consecuencia, parece, de asumir la carga de investigar los posibles cambios y de cerciorarse de la exacta titularidad del crédito en el momento del pago, así cómo de asumir el riesgo de pagar a quién no se debe» [GONZÁLEZ PACANOWSKA, I.: «Capítulo VII: De la transmisión del crédito y demás derechos», en *Comentarios al Código Civil* (dir. Bercovitz Rodríguez-Cano), Tomo VIII, Valencia, 2013, pág. 10822].

³¹ Y en particular, las estipulaciones que incluyan: «1. La exclusión o limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor y usuario por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del empresario.

En particular las cláusulas que modifiquen, en perjuicio del consumidor y usuario, las normas legales sobre conformidad con el contrato de los bienes o servicios puestos a su disposición o limiten el derecho del consumidor y usuario a la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por dicha falta de conformidad.

2. La exclusión o limitación de la responsabilidad del empresario en el cumplimiento del contrato, por los daños o por la muerte o por las lesiones causadas al consumidor y usuario por una acción u omisión de aquél.

3. La liberación de responsabilidad del empresario por cesión del contrato a tercero, sin consentimiento del deudor, si puede engendrar merma de las garantías de éste.

suelen incluir como una condición general de la contratación, sin que haya habido una negociación individual previa con el consumidor³².

4.2. La STS de 16 de diciembre de 2009 y la doctrina y jurisprudencia menor posterior

El Tribunal Supremo en la sentencia de 16 de diciembre de 2009, entre otras cuestiones, analizó si la estipulación del contrato hipotecario -según la cual la entidad acreedora se reservaba la facultad de transferir a cualquier otra persona o entidad todos los derechos del contrato sin necesidad de tener que notificar la cesión al deudor, quien a su vez renuncia al derecho concedido por el artículo 149 de la LH-, era o no una cláusula abusiva³³.

Resolviendo que sí lo es, en contra del argumento de las entidades financieras recurridas quienes sostuvieron que la cesión se refería al crédito y no al contrato, por lo tanto no siendo abusiva la renuncia a la notificación de la cesión del crédito. Y lo hace, habida cuenta de que esta renuncia o limitación del derecho del consumidor se recoge como una estipulación abusiva en el apartado 11 de la DA 1ª del TRLGDCU, afirmando que:

sostiene la resolución impugnada que la cláusula genérica que transcribe recoge una cesión de crédito, y no una cesión de contrato, y acoge la tesis de la parte recurrida de que la cláusula no se opone a la aplicabilidad de los artículos 1.198, 1.527 y 1.887 CC.

Si así fuere, la cláusula [que transcribe la resolución recurrida] no tendría explicación porque la transmisibilidad del crédito (admitida en los arts. 1.112, 1.528 y 1.878 CC y 149 LH) no requiere, a diferencia de la cesión de contrato, el consentimiento del deudor cedido (SS. 1 de octubre de 2.001 (RJ 2001, 7138), 15 de julio de 2.002 (RJ 2002, 7178), 26 de marzo y 13 de julio de 2.004, 13 de julio de 2.007, 3 de noviembre de 2.009 (RJ 2009, 5826). Lo que resulta, sin oscuridad, de la cláusula y que explica su consignación, sin necesidad de tener que recurrir a una interpretación "contra proferentem" (art. 1.288 CC), es que por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los efectos de los arts. 1.527 (liberación por pago al cedente) y 1.198

4. La privación o restricción al consumidor y usuario de las facultades de compensación de créditos, retención o consignación.

5. La limitación o exclusión de la facultad del consumidor y usuario de resolver el contrato por incumplimiento del empresario.

6. La imposición de renunciaciones a la entrega de documento acreditativo de la operación.

7. La imposición de cualquier otra renuncia o limitación de los derechos del consumidor y usuario» (art. 86.7).

³² Sobre la práctica empresarial- de contenido omisivo- consistente en la falta de notificación al deudor de la cesión del crédito y el precio de ésta, vid. MORENO GARCÍA, L.: *Las cláusulas abusivas. Tratamiento sustantivo y procesal*, Valencia, 2018, pág. 429 y ss.

³³ STS (Sala 1ª) de 16 de diciembre de 2009, Núm. de Recurso: 2114/2005.

(extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil. La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (STS 1 de octubre de 2001) el deudor no puede sufrir merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (S. 15 de julio de 2002). La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1ª de la LGDCU que considera abusiva la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos. La limitación al principio de la autonomía de la voluntad ex art. 1255 CC se justifica por la imposición, es decir, cláusula no negociada individualmente.

Llegando a indicar el Tribunal Supremo que:

la misma doctrina es aplicable a la cesión de un crédito hipotecario, el artículo 149 admite que pueda cederse, siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la validez, pero conforme al art. 151 de la LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos que sí deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de dicha falta.

Y aunque es cierto que el artículo 242 del RH admite, con carácter general, que el deudor renuncie a que se le dé conocimiento del contrato de cesión del crédito hipotecario, tal posibilidad tropieza en los supuestos en los que el deudor hipotecario sea un consumidor y usuario, dado que esta normativa:

no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que sanciona como abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato [...].

Sentencia esta que encuentra reflejo en la jurisprudencia menor posterior que han declarado la nulidad de este tipo de cláusula³⁴.

³⁴ En este sentido, vid. la SAP de Toledo (Sección 1ª) de 8 de octubre de 2021, Núm. de Recurso 733/2018; la SAP de Soria (Sección 1ª) de 4 de octubre 2021, Núm. de Recurso: 251/2021; las SSAP de Barcelona (Sección 15ª) de 28 de enero de 2019, Núm. de Recurso: 1225/2019 y 10 de septiembre de 2021, Núm. de Recurso: 845/2021; la SAP de León (Sección 1ª) de 30 de julio de 2021, Núm. de Recurso: 512/2021; y, la SAP de Cádiz (Sección 5ª) de 13 de septiembre de 2021, Núm. de Recurso: 1293/2018. De gran trascendencia nos parece el AAP de Lleida (Sección 2ª) de 21 de diciembre de 2020, Núm. de Recurso: 741/2017, que aunque declara la nulidad de la cláusula de renuncia a la notificación de la cesión del crédito, reconoce que tal declaración de nulidad no tiene incidencia en el proceso de ejecución porque no

No obstante, hemos de indicar que también hay resoluciones de las Audiencias Provinciales que manteniendo el *iter* del razonamiento del Tribunal Supremo en la citada sentencia, desestiman la pretensión declarativa de nulidad de este tipo de cláusulas, con base a que los derechos de los consumidores no se ven afectados directamente por aquellas cláusulas, pues como indican los contratos examinados, la cesión del crédito no podrá engendrar merma de las garantías de la parte deudora, de modo que si bien son cláusulas que benefician al banco -en cuanto supone la eliminación de un trámite en la transmisión-, no supone una disminución de los beneficios del consumidor, quienes va a ver sus derechos mantenidos en todo caso pese a la cláusula impugnada, que es el fin que se persigue con la normativa protectora de los mismos, por lo que no procede la declaración de nulidad alguna³⁵.

Por lo que se refiere a la doctrina administrativa, se reconoce que no debe constar en el asiento de la hipoteca el pacto de renuncia del deudor a la notificación de la cesión del préstamo hipotecario, si la renuncia la efectuó un consumidor o usuario, ya que con arreglo al nuevo art. 149 LH, la notificación al deudor no es requisito de la inscripción de la cesión, por lo que la renuncia tiene un indudable carácter personal, no siendo un elemento determinante de la obligación garantizada ni de su ejecución.

No obstante, sí serían inscribibles los consentimientos que los deudores o hipotecantes puedan otorgar, sin renunciar a los derechos que les sean propios, en relación con la cesión de los créditos hipotecarios o su titulación en el mercado secundario [Comisión Calificación Colegio Registradores, 24 marzo 2010].

4.3. La Ley 6/2019, de 20 de febrero del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura y la STC 72/2021, de 18 de marzo

Siendo así las cosas, con una jurisprudencia más que vacilante en orden a determinar si la cláusula de renuncia a la notificación de la cesión del crédito a un tercero, es nula y, en consecuencia, si ha de denegarse el despacho de la ejecución si no ha habido notificación de la cesión al consumidor, se aprobó la Ley 6/2019, de 20 de febrero del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura. Esta norma autonómica, al regular el clausulado de los contratos con los consumidores, considera abusiva la

afecta a la legitimación activa de la ejecutante y, en términos parecidos, el AAP de Castellón (Sección 3ª) de 6 de febrero de 2017, Núm. de Recurso: 8333/2016, que entiende que la abusividad de esta cláusula se puede hacer valer en el proceso declarativo pero no en la ejecución hipotecaria.

³⁵ SAP de Huelva (Sección 2ª) de 22 de diciembre de 2017, Núm. de Recurso: 874/2017. En igual sentido, el AAP de Valencia (Sección 6ª) de 30 de septiembre de 2020, Núm. de Recurso: 599/2019 que desestima la declaración de nulidad de la cláusula de renuncia a ser notificado, porque la comunicación de la cesión no es obligatoria por lo que ningún perjuicio se produce al consumidor con la renuncia a una notificación a la que la ley no le da derecho, concluyendo que tal cláusula solo sería nula si afecta a la notificación de la cesión del contrato en sí, y no del crédito.

cláusula de renuncia al derecho de comunicación de la cesión de créditos, así como la renuncia a los derechos de tanteo y retracto en los contratos de crédito o préstamos de cualquier clase (art. 17.2).

Además en correspondencia con este precepto, el artículo 29 al tratar la titulización de créditos, recuerda que las entidades financieras que pretendan realizar una cesión a un fondo de titulización deberán informar con carácter previo, por escrito y de manera fehaciente a la persona deudora del crédito hipotecario.

Por otra parte, tipifica como infracción administrativa grave, la inclusión de la cláusula de renuncia a la comunicación de la cesión del crédito (art. 73.40), y como infracción muy grave, la no notificación en plazo por la entidad que haya cedido un crédito a un fondo de titulización, cuando la omisión de información sobre la cesión del mismo afecta a la capacidad de la persona consumidora para defenderse en un procedimiento de ejecución.

Norma esta, frente a la que el Gobierno de España interpuso recurso de inconstitucionalidad por invasión de las competencias estatales, en concreto por lo que a nuestra investigación se refiere, el Gobierno de España entendió que la regulación de lo que debe entenderse por cláusulas contractuales abusivas en perjuicio del consumidor forma parte de la competencia estatal en materia de legislación civil (*ex art.* 149.1.8 CE), al igual que la normación de las condiciones generales de la contratación o de las distintas modalidades contractuales, e igualmente, la de la responsabilidad por los daños originados en la adquisición, utilización o disfrute de los consumidores de bienes, medios o servicios. Y ello, porque entiende que el régimen de la regulación de estas cuestiones debe ser único para todo el territorio nacional, correspondiendo la competencia para regular estas cuestiones al Estado, en tanto que a las Comunidades Autónomas únicamente podrán disciplinar determinados tipos de venta o articular dispositivos preventivos o correctores de los eventuales abusos a que ciertos contratos puedan conducir, siempre que a través de tales normas no se produzca un *novum* en el contenido contractual, esto es, siempre que no se introduzca ni derechos ni obligaciones en el marco de las relaciones contractuales privadas.

Exceso competencial que si cabe es más obvio en la regulación de la titulización de los créditos, pues a juicio del abogado del Estado, la normativa autonómica adopta una tipificación propia y autónoma de los créditos titularizados diferente de la establecida en la legislación mercantil estatal, en la que se regulan titularizaciones sin cesión de crédito que en ningún caso estaría sujetas a comunicación al deudor, infringiendo con ello la competencia exclusiva del Estado sobre regulación mercantil (*ex. art.* 149.1. 6 CE).

Por último, el abogado del Estado entiende que la regulación autonómica conecta materialmente con las competencias del Estado en la ordenación del crédito y ordenación general de la economía, y afecta a un mercado, en particular al mercado hipotecario (art. 149.1.11 y 13 CE), estableciendo un retracto imperativo no contemplado por el legislador estatal.

De todo ello deduce, que la regulación del deber de la entidad financiera de informar con carácter previo, por escrito y de manera fehaciente a la persona deudora del crédito hipotecario, así como los extremos de la notificación, son cuestiones circunscritas a la legislación civil y mercantil sobre las que las Comunidades Autónomas no pueden legislar.

Por su parte la letrada autonómica, mantiene la constitucionalidad de la norma en base a las competencias autonómicas en materia de consumo, en la línea de lo señalado en el TRDGDCU, pues la regulación autonómica solo persigue la protección jurídica del deudor hipotecario cuando sea consumidor, lo que se ajusta a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y a la normativa Europea sobre cláusulas abusivas y demás normativas de protección de los consumidores.

El Tribunal Constitucional tras considerar que la norma impugnada trata de dar protección a los consumidores y usuarios, analiza, si la norma excede del ámbito competencial autonómico vulnerando determinadas competencias estatales. Tras el examen de la norma cuya constitucionalidad se discute, sostiene que la protección de los consumidores es una competencia asumible por las comunidades autónomas en sus Estatutos de Autonomía, competencia que no excluye la capacidad estatal de incidir en la materia, dado que la competencia estatutaria tiene que ser coherente con aquellos títulos competenciales que la Constitución reserva al Estado.

En este sentido, entiende que la determinación normativa de las cláusulas que deben considerarse abusivas es una cuestión que compete exclusivamente al Estado, que debe delimitar tanto el concepto de cláusula abusiva, como definir las que cumplen tal condición.

Afirmando que tal concepto no puede quedar a disposición de una norma autonómica que, al amparo de la competencia en materia de protección de los consumidores y usuarios, califique a todos los efectos como abusivas determinadas cláusulas, con independencia de si tienen o no tal consideración en la normativa estatal aplicable.

Desestimando por otra parte, la alegación realizada por la letrada autonómica, acerca de que la norma autonómica examinada ha hecho una mera reproducción o traslado de las previsiones normativas estatales o europeas, al señalar que:

al legislador autonómico le está vedado reproducir la legislación estatal que responde a sus competencias exclusivas. Y, con mayor razón, le está vedado parafrasear, complementar, alterar, desarrollar, o de cualquier otra manera directa o indirecta incidir en la regulación de materias que no forman parte de su acervo competencial. En cuanto a lo segundo, las normas que han de servir de pauta para la resolución de estos conflictos son exclusivamente las de Derecho interno que establecen el orden de distribución de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas.

Todo ello le lleva a estimar parcialmente el recurso de inconstitucionalidad, declarando la nulidad de los arts. 13 d, 17.2, 28.6, 29 y 76.41 de la Ley 6/2019.

5. A MODO DE CONCLUSIÓN

Vistos los problemas que presenta la regulación actual de la titulización de créditos hipotecarios, coincidimos con Diéguez Oliva en que debe ser objeto de revisión la relación existente entre deudor-banco/cedente-cesionario y ulteriores cesionarios, teniendo en cuenta que para el deudor, su verdadero acreedor o ulteriores acreedores permanece/n oculto/s³⁶.

Por ello, con independencia de la invasión de competencias estatales por parte de la Comunidad Autónoma extremeña al pretender establecer la abusividad de la cláusula de la renuncia a la notificación, no podemos dejar de congratularnos por los tímidos, aunque infructuosos, esfuerzos por iniciar tal revisión.

A nuestro entender, siguiendo a la citada autora, la cesión del crédito no sólo puede calificarse como una práctica desleal por parte de la entidad financiera en la medida que afecta al comportamiento económico del deudor, ya que si al momento de contratar hubiera tenido conocimiento de la eventual pérdida de facultades frente a los eventuales acreedores cesionarios que comporta la cesión a la que consiente, posiblemente no sólo no hubiera firmado tal cláusula de renuncia, sino que posiblemente no hubiera contratado con la entidad bancaria cedente.

Cesión sobre la que también puede planear la sospecha de constituir una práctica abusiva si va acompañada de la cláusula de la renuncia a la notificación de la cesión,

³⁶ Cfr. DIÉGUEZ OLIVA, Rocío. *La cesión de préstamos con garantía hipotecaria a fondos de titulización*, op. cit., págs. 99 y 100.

pues crea la falsa apariencia de que la cesión no se ha producido, dado que usualmente la entidad financiera cedente, inicialmente acreedora, continuará gestionando la administración del crédito³⁷.

Y todo ello, en atención a que la cesión del crédito hipotecario puede frustrar el derecho del deudor hipotecario en umbral de exclusión, a la aplicación de las medidas de reestructuración de su deuda, que sí habrían de aplicarse preceptivamente por la entidad bancaria, si se adhirió al Código de Buenas Prácticas (*ex art.* 5.4 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de los deudores hipotecarios sin recursos)³⁸.

En concreto, en el anexo del referido Real Decreto Ley se contemplan tres tipos de medidas: medidas previas a la ejecución, consistentes en la reestructuración de la deuda³⁹; medidas complementarias para los deudores a los que el plan de reestructuración de la deuda resulte inviable dada su situación económico-financiera (respecto a los cuales, cabe acordar una quita en el capital pendiente de amortización)⁴⁰; y, medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, como es la dación en

³⁷ *Ibidem*.

³⁸ Este artículo señala que: «desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, será de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite». Para un estudio de las obligaciones del prestamista, vid. BONACHERA VILLEGAS, Raquel. «La Infracción del Código de Buenas Prácticas establecido por el Real Decreto Ley 6/2012, de Medidas urgentes de protección de deudores Hipotecarios: La STS de 27 de enero de 2022 y vías de protección del deudor», *Actualidad Civil*, Nº 5, Sección Protección de los consumidores/A fondo, Mayo-Mayo 2022, pp. 1-15, Ed. Wolters Kluwer (La Ley 5182/2022); y MARTÍN FUSTER, José. «Las obligaciones del prestamista respecto al Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-Ley 6/2012», *Actualidad Civil*, Nº 10, Octubre de 2019, Ed. Wolters Kluwer (LA LEY 12798/2019).

³⁹ Consistente en un nuevo plan de pagos, que debe recoger las siguientes condiciones: una carencia de la amortización del capital de 5 años. Ello supone que durante dicho período, si el plan se aprueba, el deudor solo pagará intereses; una ampliación del plazo de amortización, hasta un total de 40 años, a contar desde la concesión del préstamo; una reducción del tipo de interés aplicable al Euribor + 0,25% durante el plazo de carencia. Así, durante los 5 primeros años desde la aprobación del plan, el deudor solo pagará la cantidad que resulte de aplicar el capital pendiente, un tipo de interés del Euribor + 0,25%; con carácter indefinido, se dejarán de aplicar las cláusulas suelo; además, la amortización anticipada del préstamo que se solicite durante los 10 años posteriores a la aprobación del plan, no conllevará costes (apard. 1 del anexo).

⁴⁰ Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita: una reducción en un 25%; una reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas; y, una reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al

pago de la vivienda habitual que supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda⁴¹.»

Medidas estas que entendemos solo son exigibles a la entidad bancaria adherida al Código, siendo difícil que el deudor obtenga alguna de estas medidas del fondo de titularización, teniendo en cuenta que aunque la entidad bancaria continúe administrando y gestionando los créditos hipotecarios, se puede negar a su aplicación con base a que ha dejado de ser la acreedora de los mismos. Por no decir, que es casi imposible su aplicación, dado que desde el momento en que el préstamo está titularizado se necesita no sólo autorización de la gestora sino también del sindicato de bonistas para poder minorar o negociar cualquier aspecto del crédito. Dificultades que se ven incrementadas, si el contrato de préstamo hipotecario incluyó la cláusula de exoneración de la obligación de notificar al deudor la cesión de la deuda.

BIBLIOGRAFÍA

ANCHÓN BRUÑÉN, María José, «Problemas de legitimación activa en el procedimiento de hipotecario (titularización, cesión de crédito sin reflejo registral, “retracto” de crédito cedido)», *Diario La Ley* (2017), Núm. 8963.

BONACHERA VILLEGAS, Raquel, «La Infracción del Código de Buenas Prácticas establecido por el Real Decreto Ley 6/2012, de Medidas urgentes de protección de deudores Hipotecarios: La STS de 27 de enero de 2022 y vías de protección del deudor», *Actualidad Civil* (Mayo-Mayo, 2022) Nº 5, *Sección Protección de los consumidores/A fondo*, pp. 1-15, Ed. Wolters Kluwer (*La Ley 5182/2022*).

BUSTO LAGO, José Manuel, «La titularización y cesión de créditos hipotecarios: consecuencias en la legitimación activa en el proceso de ejecución hipotecaria», *Revista de Derecho Bancario y Bursátil* (2018), Núm. 151 (Aranzadi BIB 2018/10822).

segundo (apard. 2 del anexo). Medida que también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta.

⁴¹ Sobre la dación en pago, vid. la SAP de Cádiz (Sección 2ª) de 8 de mayo de 2019, Núm. de Recurso: 615/2018, en la que se señala que es de obligada aceptación por la entidad bancaria demandada la dación en pago solicitada por los demandantes, al considerar que aquellos reúnen los requisitos del Código de Buenas Prácticas y al estar adherida a tal Código la entidad demandada. En términos parecidos, vid. la SAP de Alicante (Sección 6ª) de 23 de octubre de 2014, Núm. de Recurso: 428/2014, que condena a la entidad demanda a escriturar la dación en pago de las fincas registrales, con la cancelación total de la deuda hipotecaria, así como de todas las responsabilidades personales.

CEDEÑO HERNÁN, Marina, «Capítulo 9: Las especialidades de la ejecución sobre bienes inmuebles hipotecados», en *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*, (coord. Gutiérrez Berliches), Madrid, 2015.

DIÉGUEZ OLIVA, Rocío, *La cesión de préstamos con garantía hipotecaria a fondos de titulización*, Valencia, 2020.

GARCÍA VILA, José Antonio, «La protección registral del cesionario de crédito hipotecario», en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/la-proteccion-registral-del-cesionario-de-credito-hipotecario/>.

GARBERÍ LLOBREGAT, J., «Alcance a la sucesión procesal por cesión del crédito litigioso a un tercero y alcance de la anotación preventiva del embargo sobre procesos distintos a aquel en que haya sido adoptada», *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil* (2021), Núm. 117.

GUTIERREZ ALCOCER, Pepe, «Riesgos de la no inscripción de la cesión del crédito en el Registro de la Propiedad en un concurso o ejecución hipotecaria», *Diario La Ley* (2017), Núm. 9046.

JIMÉNEZ SEGADO, Carmelo y GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, Celia, *Guía procesal ante el desahucio hipotecario: legislación, jurisprudencia y formularios*, Madrid, 2015, pág. 30 que puede consultarse en el enlace <https://elibro-net.ual.debiblio.com/es/ereader/ual/58195?page=1>

JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier, «Sobre la cesión de créditos hipotecarios», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (2006), Núm. 694.

MADRID PARRA, Agustín, «Nueva regulación de la titulización en la Ley 5/2015», en *Revista del Mercado de Valores* (2015), Núm. 16, La Ley Digital, Núm. 5067.

MANRIQUE PLAZA, Javier., «La hipoteca: constitución y cesión», *Hacia un nuevo Derecho hipotecario. Estudios sobre la Ley 41/2007, de reforma del mercado hipotecario* (coord. Pérez de Madrid Carreras), Madrid, 2008.

MARTÍN FUSTER, José, «Las obligaciones del prestamista respecto al Código de Buenas Prácticas del Real Decreto-Ley 6/2012», *Actualidad Civil* (Octubre de 2019), Nº 10, Ed. Wolters Kluwer (LA LEY 12798/2019).

MARTÍN OSTOS, José, (con ORTELLS RAMOS y otros), *Derecho procesal civil*, Pamplona, 2008.

MONTERO AROCA, Juan:

— *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Valencia, 2012.

— *Derecho Jurisdiccional. Proceso Civil*, Valencia 2017.

MORENO GARCÍA, Lucía, *Las cláusulas abusivas. Tratamiento sustantivo y procesal*, Valencia, 2018.

RODRIGUEZ BOIX, Francisco, «La notificación al deudor de la cesión del crédito hipotecario después de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre», en <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/mercadohipotecario/cesioncreditos-notificacion.htm>

SENÉS MOTILLA, Carmen:

— «Implicaciones procesales del derecho del deudor a extinguir el crédito litigioso objeto de cesión», en *Revista General de Derecho Procesal* (2016), Núm. 40.

— «Capítulo XVIII. Tratamiento procesal de la cesión del crédito litigioso en el proceso de ejecución», en *El proceso civil ante el reto de un nuevo panorama socioeconómico* (dirs. García-Rostán Calvín y Sigüenza López, coords. Tomás Tomás y Castillo Felipe), Pamplona, 2017.

TAPIA HERMIDA, Alberto Javier, «Los fondos de titulización y sus sociedades gestoras», en *Hacia un sistema financiero de nuevo cuño: reformas pendientes y andantes* (dir. Alonso Ledesma), Valencia, 2016.

Fecha de recepción: 12.01.2022

Fecha de aceptación: 16.06.2022