III

El Procurador de los Tribunales don César Gutiérrez Moliner, en nombre de don Manuel Ramos Barea, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que la fecha de adjudicación real del inmueble fue el 4 de febrero de 1988, que fue cuando el Juzgado en acta de subasta, da viabilidad al remate y adjudicación del inmueble al demandante, en autos de juicio de mayor cuantía 91/78, cuya subasta surge de la anotación preventiva letra B, sólo existiendo como preferente la anotación letra A, que es un préstamo hipotecario que queda subsistente. Por tanto, todas las anotaciones posteriores a la letra B, quedan sin efecto y anuladas. Que el Registrador dice que la anotación letra B se canceló por caducidad, el 24 de octubre de 1989, casi dos años después de la adquisición en subasta judicial título bastante de dominio. 2. Que el señor Registrador, al no cancelar la anotación letra C, está incumpliendo las decisiones judiciales, so pretexto de unas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que están en clara contradicción con la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Que la anotación letra C, quedó cancelada el 4 de febrero de 1988, en virtud de la adjudicación de la finca y aprobación del remate. Que la interposición de la tercería no pudo afectar a dicha adjudicación. Que dicha suspensión no vicia el título del adjudicatario de 4 de febrero de 1988. Que hay que considerar lo que dicen las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de junio de 1989, 7 de enero de 1992, 1 de febrero de 1995, 8 de julio y 26 de noviembre de 1997.

IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: 1.º Que la única cuestión planteada en este recurso es la posibilidad de inscribir un mandamiento de cancelación de cargas del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, cuando la anotación preventiva de embargo que le sirve de base ha sido previamente cancelada por caducidad, como se indica en la nota recurrida (anotación letra B). Que cuando una anotación de embargo se deja caducar, pierde automáticamente su rango hipotecario a favor de las posteriores, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que consagra el principio de prioridad registral, por lo que desaparece simultáneamente su virtualidad cancelatoria respecto a las mismas. Que ello es debido a que al haber antepuesto las anotaciones posteriores su rango hipotecario a la caducada, no pueden cancelarse por el solo mandamiento a que se refiere el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, que sólo es bastante en tanto se trate de anotaciones posteriores (las del presente caso ya no lo son), de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 131.17 y 133.2 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 del Reglamento Hipotecario. Que tal criterio ha sido reconocido por Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1966 y 26 de marzo de 1991 y Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 7 y 11 de julio de 1989, 6 de abril y 7 de octubre de 1994. 2.º Que de todo lo dicho no obsta para que sustantivamente el crédito o derecho del recurrente pueda ser preferente al del titular de la anotación cuya cancelación se deniega, pero perdiendo el rango hipotecario y tal preferencia deberá ser dilucidada en procedimiento declarativo correspondiente, obteniendo en su caso una sentencia favorable y consiguiente nuevo mandamiento cancelatorio del asiento en cuestión. Que el Registrador debe atenerse sólo a la aplicación de las normas y principios hipotecarios; en este caso los de prioridad y tracto sucesivo, teniendo en cuenta, entre otras cosas, los asientos vigentes y la notificaciones efectuadas. Que refuerza la denegación efectuada, el que el titular del asiento que se pretende cancelar no haya sido parte en el procedimiento del que deriva el derecho del recurrente y al no ser aplicable la cancelación automática del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, dicho titular es con el que habrá de seguirse el procedimiento declarativo antes aludido para determinar la preferencia de derechos, dado que en caso contrario se estaría vulnerando el principio de tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales recogido en los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 3.º Que la legislación hipotecaria ante la posibilidad de que un procedimiento judicial (en este caso ejecutivo), se demore en el tiempo y ante consecuencias tan importantes que puede tener la caducidad automática de las anotaciones preventivas, ha previsto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento Hipotecario la posibilidad de obviarlas solicitando, dentro de plazo, la prórroga de la anotación, lo que amplía la duración de la misma hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación y su prórroga hubiesen sido decretadas y, por tanto, es esa prórroga la que en su día debió solicitar la parte recurrente ante la citada suspensión.

V

La Ilma Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Soria informó que en este supuesto es de aplicación lo que declaran las sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1946 y 12 de febrero de 1985, concluyendo que habrá que tener en cuenta la prioridad registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador fundándose en el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria y en las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1989 y 12 de febrero de 1985 y Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 11 de julio de 1989 y 7 de octubre de 1994.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 175 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de marzo, 30 de septiembre y 9 de diciembre de 1999;

El único problema a que se reduce el presente recurso es el de dilucidar si, cancelada la anotación base del procedimiento, pueden cancelarse las posteriores a la misma. En este sentido, como ha dicho este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en el «vistos», la caducidad de los asientos que nacen con duración predeterminada se opera de modo radical y automático una vez llegado el día prefijado, y ello, tratándose de una anotación preventiva de embargo, determina que las cargas posteriores mejoran de rango registral, de modo que no procede acceder a la cancelación de éstas en virtud del mandamiento prevenido en los artículos 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2 del Reglamento Hipotecario, dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquélla anotación, si, al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad, pues, caducada la anotación, el mandamiento carece de su virtualidad cancelatoria de anotaciones posteriores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 19 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

6120 *RESOLUCIÓN de 20 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8, don José Luis Batalla, a inscribir una escritura de agrupación, configuración de derecho de dominio y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don Enrique Cortés Valdés, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8, don José Luis Batalla, a inscribir una escritura de agrupación, configuración de derecho de dominio y compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 20 de noviembre de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés, la compañía mercantil «Ortiz Dieste, Sociedad Anónima», agrupa dos solares de su propiedad sitos en dicha ciudad, y vende a los integrantes de una Comunidad de Propietarios determinadas participaciones de la finca resultante con las particularidades que se recogen en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8, fue objeto de la siguiente nota: Denegada la inscripción en cuanto a lo siguiente: 1) La referencia que en el, párrafo de la cláusula cuarta referente al plazo en que debería realizarse la total edificación se hace a lo «legalmente posible» por resultar de ello una indeterminación de plazo incompatible con la necesidad de especificación concreta de los derechos inscritos, exigidos por el principio de especialidad. 2) El conferimiento de poder consignado en el apartado a) de los párrafos de la cláusula cuarta destinados a imponer y dar rango estatutario a determinadas normas, por no constituir el otorgamiento de poder objeto de inscripción registral. 3) Dentro de esos mismos párrafos y normas, no se inscribe el comienzo del párrafo dedicado a la agrupación de los locales destinados a aparcamiento de vehículos que dice «una vez terminadas todas las fases, cada uno de los locales que sucesivamente se vayan construyendo y declarando su obra, con destino a aparcamiento formarán, agrupados, uno solo jurídicamente», tampoco el final del mismo párrafo, en que se confiere poder al promotor, por el solo hecho de la adquisición de cualquier elemento o participación indivisa, para que realice la agrupación respectiva, por no constituir el poder y en consecuencia la reserva de facultad de que se pretende hacer efectiva a través de él, —objeto de inscripción registral. Defectos insubsanables. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses, a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir ante los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados.—Zaragoza, 29 de julio de 1998.—El Registrador, José Luis Batalla.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Perspectiva teórica. Que parece necesario en estos tiempos la existencia de un sistema de «numerus apertus» en cuanto a la creación y nacimiento de derechos reales inmobiliarios. Que así la Dirección General de los Registros y del Notariado viene interpretando que en España se permite la constitución de nuevas figuras de derechos reales, no específicamente previstas por el legislador (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), pero también es cierto que dicha libertad tienen que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado político y económico y la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales. En este sentido cabe citar las Resoluciones de 7 de julio de 1949, 20 de septiembre de 1966, 4 de marzo de 1973 y 27 de mayo de 1983, 8 de noviembre de 1991 y 4 de enero de 1994; así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1943, 6 de febrero de 1947, 23 de marzo de 1963 y 7 de marzo de 1969. Que admitida la posibilidad de la creación de derechos reales innominados, generalmente no serán puros, sino que llevarán en si mismas mezclas difíciles de deslindar tangenciales a los derechos de crédito. 2. Aspecto práctico y fáctico. Que en la escritura de 20 de noviembre de 1997, aparece regulado con trascendencia real, un sistema armónico y orgánico de configuración del dominio. Que analizando los tres defectos insubsanables señalados por el señor Registrador, hay que decir: A) Que con relación al primer defecto, se considera que la expresión «legalmente posible» utilizada en la escritura es indiferente que esté o no. Simplemente hace referencia a la posible aplicación imperativa de los plazos para edificar ordenados en los artículos 15, 18 y 19 de la Ley 8/1990, de 25 de julio sobre Reforma y Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y 28 y 35 del texto refundido de la misma Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. B) Que respecto al defecto segundo, hay que afirmar que el conferimiento de poder no puede ser objeto de inscripción registral pero del texto que figura en la escritura se deducen dos consecuencias: 1.ª Que se trata de reserva de derechos que conducen armónicamente y como un todo a la configuración del dominio para su adecuada y coherente utilización, teniendo toda ella trascendencia real, porque si se le diera sólo parcialmente, no sería posible que sirviera para regular las relaciones entre los condueños en la forma orgánica que se pretende. 2.ª Que el párrafo forma parte importante de dicha configuración. Que el adquirente por el solo hecho de su adquisición acepta dicha configuración que será vital, indispensable y necesaria para que él, a su vez, coordinadamente con todos los demás adquirentes, condueños, pueda gozar, usar y disponer de lo adquirido. Que si así no fuera, para todo lo previsto en la configuración y dado que utilizamos una sola finca registral, sería necesario cada vez, el consentimiento unánime de todos los que según el Registro fueran cotitulares de la finca y, además, de quienes aún no fueran titulares registrales. Que, es decir, la utilización de las palabras «confiere poder expreso» supone simplemente la aceptación de una configuración fijada por quien puede hacerlo por vía de reserva y significa una nueva adhesión a esa configuración necesaria para la posible, concreta y correcta utilización del bien cuyo dominio se ha configurado así. Que apoyando esta idea se recuerda la doctrina contenida en las Resoluciones de 1 de abril de 1981, 27 de mayo de 1983 y 26 de junio de 1987. Que por todo ello, y para que sea virtualmente posible el ejercicio de tantos conectados derechos de dominio, pertenecientes a diversos cotitulares, que deben ser compensados entre sí, es preciso considerar la trascendencia real de toda la configuración de domino realizada en la escritura calificada. Que, por otra parte, ya ha sido objeto de inscripción en otras ocasiones y en otros Registros de la Propiedad, como podría acreditarse. C) Que en cuanto al tercer defecto, resulta obvio que la expresión «agrupación» no puede entenderse en el sentido de los artículos 44 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sino en el contexto de la redacción total en la que está integrada. Que no hay que olvidar que siempre se está haciendo referencia a una única finca registral, la efectivamente agrupada en el expositivo segundo de la escritura calificada y así inscrita en el Registro. Que podría haberse expresado la expresión «unidos» o «utilizados» o cualquiera otra análoga porque se trata de una connotación económica y posesoria.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que toda la consagración jurisprudencial del «numerus apertus» está llena de advertencias sobre la necesidad de extremar el cuidado en la calificación registral, cuando a través del Registro, se pretende que determinados pactos alcancen eficacia «erga omnes». Que el Registro, en nuestro sistema, es el encargado de atribuir esa eficacia a través de la función calificadora del Registrador. 2. Que nadie duda que en nuestro sistema de derechos reales rige el «numerus apertus». Que para ello, basta conocer lo que dicen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario. En lo que dicen ambos artículos insisten parte de las Resoluciones citadas por el recurrente. Pero ello no impide la calificación del Registrador sobre si a las relaciones pactadas cabe darles la configuración de reales, con trascendencia respecto a terceros y sobre si deben tener acceso al Registro. Que en este sentido parece interesante la Resolución de 19 de septiembre de 1974, por la acertadamente que delimita el «numerus apertus». Que para demostrar que el informante no es reacio a la configuración de situaciones jurídicas reales nuevas ajustadas a la vida, a las exigencias urbanísticas y las exigencias de las licencias municipales de obras, basta con repasar el contenido de la escritura presentada y de la nota de calificación. Se considera que los efectos derivados de la compleja «configuración de la propiedad» que contiene la escritura hubiera podido obtenerse, como ya ha ocurrido con otras escrituras calificadas favorablemente, con la simple transposición al supuesto del contenido del artículo 16.2º del Reglamento Hipotecario. 3. Que en cuanto a la interpretación de las Resoluciones citadas por el recurrente, es conveniente clasificarlas en grupos: A) Resolución de 8 de noviembre de 1991, que nada tiene que ver con la cuestión debatida. B) Resolución de 27 de mayo de 1983, la cual se refiere a un supuesto de agrupación, en la que para nada se alude al «numerus apertus». C) Resoluciones en que se hace referencia al «numerus apertus», en parecidos términos a los de la citada Resolución de 19 de septiembre de 1974, pero que aun reconociendo la vigencia de tal criterio, entienden que no cabe aplicarlo en los supuestos cuestionados; tales son las Resoluciones de 7 de julio de 1949, 26 de junio de 1987, 4 de marzo de 1993 y 7 de enero de 1994. D) Resoluciones en que, igualmente se hace referencia al «numerus apertus», y en base a él reconoce la inscribibilidad de determinados pactos, pero que se considera que poco tienen que ver con la cuestión planteada en el recurso: Resoluciones de 20 de septiembre de 1966, 19 de septiembre de 1974 y 1 de abril de 1981. 4. Que en cuanto a los defectos observados en la calificación: a) Defecto 1. Que dado que el recurrente no lo debate, por su intranscendencia, no se tiene nada que añadir. b) Defecto 2. Que se inscribió casi literalmente, la configuración jurídica de la propiedad establecida en la escritura, denegando el conferimiento de un poder por un adquirente que, o pretende ir más allá del estatuto jurídico, en cuyo caso no cabe ampararse en el mismo para justificar su inscripción, o no añade nada, en cuyo caso resulta superflua la inscripción. Que con el estatuto jurídico inscrito, con la aceptación a través de la inscripción practicada del «numerus apertus» dentro de sus auténticos límites, no será necesario «el consentimiento unánime de todos los que según el Registro fueran cotitulares de la finca» para hacer efectivo todo lo previsto en la configuración jurídica de la propiedad ins-

crita. Sí será preciso, naturalmente, el consentimiento de quienes no sean titulares registrales; c) Defecto 3. Que lo que se denegó fue la posibilidad de que «Ortiz Dieste, Sociedad Anónima», o de quien ella haga causa, pueda realizar por sí solo y sin consentimiento de la comunidad de propietarios ni de ninguno de los adquirentes de pisos o plazas de aparcamiento, la agrupación «jurídica» de los locales que sucesivamente se vayan construyendo, pero en ningún caso la «económica». Que es conveniente alguna aclaración más: a) La Resolución de 27 de mayo de 1983, no se entiende que innovación puede aportar al asunto que se estudia; b) Dicha Resolución no admitió, porque no se planteaba, el que la agrupación pueda formalizarse sin el consentimiento expreso de todos los titulares registrales de las fincas agrupadas. Que esto lo impide el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, cuya exigencia no puede conculcarse tratando de hacer producir efectos «erga omnes», a través de la inscripción, al poder que un posible adquirente, aun no existente, confiere al actual titular registral. De ahí se ve claramente la diferencia entre lo real y lo obligacional.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en cuanto a que se refiere el apoderamiento, hay que señalar que la expresión «poder expreso» puede ser una dicción poco afortunada gramaticalmente, pero es simplemente una manera de expresar en que consiste una reserva de derechos que quedan como facultades residuales en beneficio del actual titular; y siempre en aras de que sea posible una armónica y no prepotente ordenación de la propiedad en el conjunto inmobiliario de referencia. La opinión contraria del cotitular con la más mínima cuota, implicaría el no producir ni dejar apto para ser gobernado el uso cotidiano y el bienestar jurídico de muchos propietarios. Que conforme resulta de la escritura y asientos del Registro los locales nunca necesitarán ser agrupados jurídicamente y formarán siempre parte de una sola finca registral. Se trata de manteniendo su unión jurídica, facilitar su unión física y sucesiva para que los locales destinados a aparcamiento de vehículos quedan ser utilizados en un único acceso y salida de los mismos, conforme a ha ordenado y regulado la preceptiva licencia municipal. Por ello, reconociendo la imprecisión que puede suponer la palabra «jurídica», de la que se desiste, se mantiene en lo demás la misma argumentación puesta de manifiesto en el recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 y 44 de la Ley Hipotecaria; 8 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal; 7 y 16 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 9 de abril de 1970 y 26 febrero de 1988, entre otras.

1. El presente recurso se refiere a una escritura mediante la cual se agrupan dos fincas para formar una sola y se venden determinadas participaciones indivisas de la resultante, con la particularidad de que, al pretenderse la construcción de la totalidad de la edificación posible por fases, la sociedad vendedora se reserva «el derecho de realizar y declarar la obra nueva de las fases o bloques A y B, o enajenar ese derecho, así como el de, sobre la parte de finca no edificada..., construir los nuevos edificios proyectados, vender permutar o ceder por cualquier título o su reserva del derecho a edificar, realizar las oportunas declaraciones de obra nueva y las correspondientes divisiones en propiedad horizontal, señalando las cuotas interiores de cada uno de los elementos de los exteriores y todo ello sin que le sea preciso el consentimiento de la comunidad general de propietarios y, por ello de los propietarios de los edificios ya vendidos». Además, aparte la reserva de determinado derecho sobre ciertos elementos o espacios que no se edificarán, se dispone que se considera integrante de las normas estatutarias de cada una de las comunidades que resulten de las correspondientes divisiones en propiedad horizontal «la configuración íntegra del derecho a edificar y del dominio ostentado, en los apartados anteriores de esta escritura. Por el sólo hecho de la adquisición de cualquiera de los elementos de la propiedad horizontal, el adquirente confiere poder expreso a la compañía mercantil ...(la sociedad vendedora), o a quien de ella tenga causa, con las mismas facultades que se ha reservado y acepta la configuración en este artículo expresada».

2. Según el primero de los defectos que son objeto del recurso de apelación —segundo defecto de la nota—, se rechaza el acceso al Registro del reseñado apoderamiento, dirigido a imponer y dar rango estatutario a determinadas normas, por no constituir el otorgamiento del poder objeto de inscripción registral.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 7 de abril de 1970, los adquirentes de pisos o locales pueden conferir al transmitente o a cualquier otra persona los apoderamientos que estimen oportunos, e incluirlos en los estatutos, para cualquier actuación no prohibida por las normas vigentes; entre ellas, y sin perder de vista la adecuada ponderación de los intereses en juego, cabe admitir las encaminadas a evitar que para determinadas modificaciones de las entidades hipotecarias sea imprescindible la aprobación de la Junta de propietarios, pues la exigencia de su unanimidad implica otorgar imperativamente a cada uno de ellos un exagerado derecho de veto que, sobre prestarse a abusos de imposible o complicado remedio, puede, además, constituir sin justificación suficiente, un grave obstáculo para que los edificios sean jurídicamente estructurados del modo más adecuado a su aprovechamiento económico, con el consiguiente detrimento de la economía nacional (cfr. la Resolución de 26 febrero de 1988). En el presente caso, al admitir el Registrador el reflejo tabular de la concreta configuración de la situación jurídico—real creada mediante la reserva de derechos calificada, no se cuestiona —por lo que no debe prejuzgarse ahora— la licitud del referido apoderamiento, que se trata más bien de un mero instrumento de ejecución del pacto y efectividad del derecho reservado, como medio para que despliegue eficacia «erga omnes», y por ello habrá de constar también aquél en la inscripción de dicha situación, tal como ha sido configurada.

3. Por lo que se refiere al tercer defecto, que plantea la cuestión relativa a la posibilidad de realizar agrupaciones de determinados locales sin el consentimiento de la comunidad de propietarios ni de ninguno de los adquirentes de pisos o plazas de aparcamiento, procede confirmar el auto apelado, habida cuenta del contenido del asiento de inscripción practicado y de la conformidad prestada por el recurrente sobre el alcance meramente económico y no jurídico de tales agrupaciones.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto del segundo de los defectos expresados en la nota, con revocación del auto apelado, y desestimarlo respecto del tercer defecto —segundo de los impugnados—, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 20 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

6121 *RESOLUCIÓN de 21 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Mar Abril Vega, en nombre de «Banco Zaragozano, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid, número 5, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de subrogación hipotecaria, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 21 de febrero de 1996, mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid, don Fernando Calderón Estevez, la Caja de Ahorros de Salamanca y Soria concedió un préstamo a don P. H. R. y doña A. A. H., los cuales constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad en garantía de catorce millones cuatrocientas mil pesetas de principal, de los intereses de tres años al tipo máximo de 9,25 por 100, que ascienden a la suma de tres millones novecientas noventa y seis mil pesetas y de la cantidad de dos millones ochocientas ochenta mil pesetas para costas y gastos.

El 17 de mayo de 1997, ante el Notario de Valladolid, don Mariano Jesús Mateo Martínez, fue otorgada escritura pública en la que el Banco Zaragozano concedió a los anteriores prestatarios y dueños de la finca