

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19833** *RESOLUCIÓN de 16 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Núñez Boluda, Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio García Pastor, a inscribir una escritura de préstamo para pago de deuda y subrogación de acreedor.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Luis Núñez Boluda contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrijos, don José Antonio García Pastor, a inscribir una escritura de préstamo para pago de deuda y subrogación de acreedor.

#### Hechos

##### I

El 29 de enero de 2004 don Luis Núñez Boluda, Notario de Madrid, autorizó una escritura de préstamo para pago de deuda y subrogación de acreedor por virtud de la cual, don Eduardo J. A. en nombre y representación de «Barclays Bank, S. A.» concede un préstamo a doña Gloria S. M. para pago de deuda y subrogación del préstamo hipotecario que ésta mantenía con el «Banco Atlántico, S. A.».

En dicha escritura, y en lo que interesa al presente recurso, se manifestaba que la prestataria había solicitado a «Barclays Bank, S. A.» una suma de dinero para pagar la deuda que mantiene con la entidad de crédito «Banco Atlántico, S. A.»; que se había remitido a «Banco Atlántico, S. A.» carta conteniendo la oferta vinculante emitida por «Barclays Bank, S. A.» respecto de las condiciones financieras del préstamo ofrecido a doña Gloria S.M.; que ha transcurrido el plazo de quince días naturales previsto en la Ley 2/1994, de 30 de enero, sin que «Banco Atlántico, S. A.» haya formalizado escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario; que el importe del préstamo que «Barclays Bank, S. A.» entrega al prestatario en este acto se destina a pagar la deuda a favor de la entidad «Banco Atlántico, S. A.» y, por último, se acompaña a la copia autorizada de la escritura resguardo acreditativo de la orden de transferencia realizada por «Barclays Bank, S. A.» a favor del «Banco Atlántico, S. A.» Este resguardo es de 29 de enero de 2004 y cuenta con la indicación en la casilla «concepto» de la expresión «cancelación por subrogación ptmo...» y estampillado un tampón con la expresión «Barclays Bank, S. A.» y una firma ilegible por poder.

##### II

El 12 de febrero de 2004 se presentó copia autorizada de la referida escritura pública, causando el asiento de presentación 1348 del Diario 130, siendo objeto de la siguiente calificación «Fundamentos de Derecho:

Primero.—La Legislación Hipotecaria—Ley de 8 de febrero de 1.946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947—, otorga al Registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral.

Segundo.—Que una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo se observa/n el/los siguiente/s defecto/s que impiden la inscripción del mismo:

1.º No se acredita debidamente el pago a la entidad acreedora «Banco Atlántico, S. A.» del importe pendiente del préstamo subrogado,

ni el depósito del mismo ante el Notario autorizante —arts. 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, BOE, 80 de 4 de abril.

El documento protocolizado al efecto es una simple solicitud de transferencia, que no contiene impresión mecánica o sello alguno que permita comprobar su presentación en la correspondiente entidad bancaria o su efectiva realización.

2.º No ser inscribible el contenido de lo pactado en las cláusulas/estipulaciones siguientes: el apartado 2-c) —ausencia de tipo de interés— y la capitalización de intereses del apartado 5 de la Tercera; la Quinta —información—; la Sexta —protección de datos— y la Séptima —gastos—; todas ellas por referirse a obligaciones de carácter personal no garantizadas especialmente, por lo que carecen de trascendencia real y conforme a reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado —artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6 de su Reglamento, Resoluciones de 5 de abril y 14 de diciembre de 1912; 21 de enero de 1986; 5 de junio, 23 y 26 de octubre de 1987; 24 de abril de 1992 y 22 de julio de 1996.

Tercero.—El/los indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas.

El Registrador. Firma ilegible.»

##### III

Dicha calificación es de 18 de marzo de 2004; vigente el asiento de presentación, el 22 de abril de 2004 se presentó nuevamente el título acompañado de una diligencia de manifestaciones del mismo día, en la que el representante de «Barclays Bank, S. A.» manifiesta que se satisfizo el importe íntegro del préstamo concedido en su día a «Banco Atlántico, S. A.», alegando en justificación de tal afirmación lo que convino a su derecho. El 4 de junio de 2004 el Sr. Registrador calificó de nuevo el título y la diligencia de manifestaciones del modo siguiente: «Fundamentos de Derecho:

Primero.—Una vez calificada nuevamente dicha escritura y el documento complementario relacionado se observa que el contenido de la indicada diligencia no subsana en forma alguna los defectos alegados en la anterior calificación de 18 de marzo de 2004, que, por ello, se reitera en su integridad.

Segundo.—Los indicados defectos se fundamentan en las normas legales y reglamentarias citadas en el acuerdo que se reitera y en especial en el hecho de que las manifestaciones contenidas en la diligencia subsanatoria, no hacen sino confirmar el hecho de que en el momento de otorgarse la escritura de subrogación no se había efectuado el pago o depósito del importe pendiente de pago del préstamo subrogado, requisito imprescindible para entender producida la subrogación, conforme resulta de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19, 20 y 21 de julio de 1995.»

##### IV

El Notario interpuso recurso frente a esta calificación el 21 de junio de 2001, efectuando su informe el Registrador de la Propiedad el día 13 de julio de 2004, elevando el expediente a esta Dirección General para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 bis de la Ley del Notariado; 1218 del Código Civil; 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y las Resoluciones de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si se ha acreditado suficientemente al Sr. Registrador el pago a la entidad acreedora «Banco

Atlántico, S. A.», pues a su juicio no ha quedado acreditado tal extremo ni que tampoco se hubiera depositado el importe del préstamo ante el Notario.

El Registrador de la Propiedad calificó del modo expuesto en el hecho segundo el título presentado, interponiendo el Notario recurso frente a dicha calificación con base en los siguientes argumentos: primero, que parece que el defecto apreciado por el Sr. Registrador consiste en que el resguardo de la orden de transferencia protocolizada no tiene ningún sello o impresión mecánica que permita comprobar su efectiva realización; segundo, afirma respecto del sello que por si acaso no se hubiera acompañado una fotocopia con la copia autorizada suficientemente clara, en las manifestaciones del representante de la entidad de crédito se afirma que hay tal sello y que se abonó el préstamo a «Banco Atlántico, S. A.»; segundo, que lo determinante, por si el Sr. Registrador tiene alguna duda de la existencia del sello, no es éste en sí mismo, sino la manifestación del representante de la entidad de crédito en la que se afirma que la entidad subrogada ha pagado a la primitiva entidad acreedora; tercero, respecto de la impresión mecánica que la razón por la que no consta en la orden de transferencia protocolizada es porque la escritura se firmó en el despacho notarial, de donde difícilmente se podría en éste haber realizado impresión mecánica alguna y, cuarto y último, que ninguno de los dos preceptos mencionados por el Sr. Registrador ha sido incumplido (artículos 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios).

2. Como cuestión formal previa, esta Dirección General debe recordar que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los fundamentos de derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito «sine qua non» para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno; debemos añadir, en este punto, que el informe del Sr. Registrador tampoco debe utilizarse como réplica a los argumentos utilizados por el recurrente en su recurso y que, obviamente, no se constituye en una suerte de contestación a la demanda. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir: por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso del Notario, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado. En suma, el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Sr. Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

3. La cuestión objeto del presente recurso debe resolverse a la luz de los elementos fácticos obrantes en el expediente y de los artículos 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, 17 bis de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862, y 1218 del Código Civil.

De entrada, sorprenden las manifestaciones contenidas en la nota de calificación, pues del contenido de la copia autorizada testimoniada y elevada a este Centro Directivo se aprecia, sin más, que la entidad subrogada declara haber satisfecho el préstamo al primitivo acreedor. Y el resguardo de la orden de transferencia protocolizada identifica suficientemente todos y cada uno de los pormenores posibles, constando asimismo la firma y el sello de la entidad de crédito subrogada.

Desde esta perspectiva, la citada entidad y el Sr. Notario han cumplido fielmente con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 30/1994, de 30 de marzo, pues del mismo se derivan como obligaciones para la entidad de crédito subrogada y para el Sr. Notario, en lo que interesa al presente recurso, que «la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos» incorporán-

dose a «la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria».

Pues bien, esto es lo sucedido en el presente recurso, sin que las alegaciones contenidas en la nota de calificación puedan admitirse, pues las mismas se basan en una simple conjetura –no contener impresión mecánica o sello alguno que permita comprobar su presentación en la correspondiente entidad bancaria o su efectiva realización–, siendo así que el resguardo cuenta con elementos suficientes a efectos de dicha finalidad solutoria.

Pero es que, además, con tal afirmación el Sr. Registrador parece desconocer la mecánica habitual de funcionamiento de las entidades de crédito en materia de transferencias, ya que es evidente que para que ésta se produzca no es preciso que la misma se presente físicamente a la entidad beneficiaria. Por ello, el artículo 2 de la Ley 30/1994, de 30 de marzo, en los supuestos en los que consta el importe total del préstamo en que se subroga la entidad de crédito no exige que la primitiva entidad acreedora intervenga en la escritura de subrogación de préstamo hipotecario, basando para ello, simplemente, la protocolización del resguardo acreditativo de la orden de transferencia efectuada.

Debe advertirse que la referida Ley no exige que el pago efectivo se acredite al Notario autorizante de la escritura, sino que, en el ámbito de la lealtad que ha de presumirse existirá en la liquidación entre dos entidades financieras, es suficiente la declaración de la entidad subrogada de haber pagado a la acreedora y la incorporación del resguardo de la operación bancaria realizada con finalidad solutoria. Así, aparte la responsabilidad que asume la entidad subrogada, los intereses de la acreedora no quedan comprometidos, ya que de no ser exacta dicha declaración cuenta aquélla con la posibilidad de ejercer su derecho por la cantidad no pagada, con preferencia a la entidad subrogada (cfr., respecto del pago parcial, el artículo 1213 del Código Civil).

Asimismo, el Sr. Registrador está con tal modo de proceder poniendo en duda la eficacia y raíz de la fe pública notarial (artículo 17 bis de la Ley del Notariado y 1218 del Código Civil), pues desde el momento en que comparece el representante de la entidad de crédito subrogada ante el Sr. Notario manifestando que ha efectuado el pago e incorporando del resguardo de la orden de transferencia, deja de existir cualquier duda respecto de tales extremos a los que el propio artículo 2 de la Ley 30/1994, de 30 de marzo, atribuye virtualidad suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad la subrogación debatida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

Madrid, 16 de septiembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Torrijos.

**19834** RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario número 869/2004, interpuesto ante la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección número 3.

Ante la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección número 3, doña Mercedes Salvador Miras ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario número 869/2004, contra la desestimación presunta, por silencio administrativo, de la Secretaría de Estado de Justicia, del recurso de alzada contra el Acuerdo del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Auxiliares de la Administración de Justicia, convocadas por Orden de 27 de mayo de 2003.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 14 de octubre de 2004.–El Director general, Ricardo Bodas Martín.

Ilma. Sra. Subdirectora general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.