

cuando el testamento no contuviera más que una disposición de tipo que describe el precepto. Por lo tanto, el requisito previo para la aplicabilidad del artículo 747, no sólo es la indeterminación en el modo de distribuir los bienes, sino que es necesario además que no se autorice al contador-partidor a hacerlo como él crea conveniente. En este caso, la testadora no se limitó a disponer de una porción de bienes para mandas pías, sino que estableció que se hicieran las que el contador-partidor estimare oportuno. Dado que el artículo 675 del Código Civil exige atender ante todo a la voluntad de la testadora cuando ésta resulte claramente del testamento, no hay por qué someter al contador-partidor al «modo» de cumplir la voluntad de la causante que señala el artículo 747 cuando su mandante le ha autorizado expresamente a disponer lo que crea mejor. Autorizado como está el contador-partidor a realizar con el remanente de los bienes las mandas pías que tenga a bien, sólo podría rechazarse la adjudicación que el mismo hace en la escritura si no pudiera atribuirse a la misma la condición de «manda pía». Pero, aparte el hecho de que este no es el defecto apreciado por la Registradora, no cabe duda alguna de que la adjudicación de un bien a una parroquia constituye una inequívoca manda pía de una testadora católica, tal y como manifiesta la causante ser en el encabezamiento del testamento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de la Registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de septiembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**17467** *RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Emilio Núñez Fernández contra la negativa de la registradora de la propiedad de Solsona a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de acuerdo transaccional.*

En el recurso interpuesto por Don Emilio Núñez Fernández contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Solsona, D.<sup>a</sup> María Virginia Salto Téllez, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de acuerdo transaccional.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Solsona, Don Pedro B. Ortiz Barquero, el 20 de septiembre de 2005, se eleva a público un documento privado de acuerdo transaccional, en la que se expone Don Emilio N. F. se subroga por pago en el crédito del que era titular Don Ramón R. M. Frente a Doña María-Claustre S. F. Dicha deuda motivó la reclamación judicial de Don Ramón contra Doña María-Claustre, en sendos juicios ejecutivos números 59/1981 y 60/1981, en reclamación de cantidad. El Juez ordenó tomar anotación preventiva de embargo sobre dos fincas registrales de las que era titular Doña María-Claustre, y tal como resulta del otorgamiento de la escritura, se solicita que se haga constar en los libros del Registro la subrogación efectuada y que se mantenga la anotación de embargo «en garantía del mismo crédito, sin perjuicio de la existencia de un nuevo titular».

### II

Presentada la anterior escritura de 20 de septiembre de 2005 y una escritura autorizada el 19 de octubre de 2005, por la Notario de Castellón de la Plana, Doña María Lourdes Frías Llorens, por la que Don Ramón R. M. ratifica en todas sus partes la escritura antes citada, así como el documento privado incorporado a esta, fueron objeto de la siguiente calificación: 1.º Sin entrar en otras consideraciones, se deniega la pretendida subrogación en las anotaciones de embargo solicitada, por los siguientes motivos: a). Por la terminación de los procedimientos respecto de los cuales derivaron aquellas medidas. En el presente caso, tal y como se desprende de la documentación aportada, dado que las pretensiones del Señor Riu resultaron satisfechas se solicitó la finalización de los procedimientos, decretando el Juez tal terminación. Una vez concluidos los procedimientos, una vez que finalizan los procesos no cabe mantener o, en su caso, modificar una medida judicial adoptada en el seno de aquél a los

efectos de garantizar los resultados del mismo. De este modo, no cabría admitir sucesión ni sustitución alguna de las partes puesto que los procedimientos han finalizado. b). Por la propia naturaleza de la anotación preventiva de embargo. En el caso de que el Juez no hubiese decretado la terminación de los procesos, tampoco por el simple pago de la deuda cabría sin más apreciar la sostenida subrogación en las anotaciones de embargo sin que medie resolución judicial alguna. La anotación preventiva de embargo constituye la garantía de la traba de inmuebles. Dicha medida es adoptada por el juez en un procedimiento específico. En el presente caso, en sendos juicios ejecutivos de reclamación de cantidad, en el desarrollo del procedimiento, se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre dos fincas registrales, para garantizar las resultas de la posible ejecución. Tal reclamación deriva de un crédito que ostentaba el ejecutante contra el ejecutado, de una deuda; sin embargo, la subrogación en el crédito no puede por sí sola traducirse en una subrogación en la anotación preventiva de embargo, dada la naturaleza de esta última. Es una medida judicial, derivada de un procedimiento concreto, sin que quepa contemplar en ella subrogación alguna derivada, sin más, de la subrogación del crédito. Se trataría de advertir una modificación en la identidad de las partes procesales, una sucesión o sustitución procesal, que, en todo caso, sólo puede ser apreciada, determinada y aprobada judicialmente. No estamos ante un titular de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta que antes del remate satisfaga el crédito dentro del límite de responsabilidad, dado que el tercero que paga en el presente caso es totalmente ajeno al procedimiento de ejecución, carece de todo derecho o gravamen inscrito, según resulta de los libros del Registro. Incluso en aquel supuesto la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 659 in fine, precisa acreditar el pago y subrogación por mandamiento judicial o acta notarial. c). La pretendida subrogación respecto de una anotación preventiva de embargo, supondría, a su vez, en el presente caso, dada la necesidad de atender a los distintos titulares de derechos y cargas que recaen sobre ambas fincas, alterar el rango registral en perjuicio de éstos. Dada la finalización de los procedimientos, que impiden apreciar judicialmente cualquier sustitución en las partes, la pretendida subrogación sin más en la anotación preventiva implica, en el presente caso, alterar el rango registral. De este modo se deniega la constancia registral de la subrogación en los términos señalados, de conformidad con los artículos 18, 42 de la Ley Hipotecaria, 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 16 a 22 del mismo cuerpo legal, 24 de la Constitución Española. No cabe acudir al argumento expuesto en la escritura de la necesidad de atender a lo señalado por el artículo 1212 del Código Civil. Conforme al citado artículo la subrogación transfiera al subrogado el crédito con los derechos a él anexos, ya contra el deudor, ya contra los terceros, sean fiadores o poseedores de las hipotecas. Pero en el presente caso no se pretende una transmisión de derechos sino de medidas judiciales adoptadas en el marco de unos procesos, que además han concluido. En definitiva, se trata de alterar el rango registral. 2.º Se omite toda descripción en los términos de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de las fincas respecto de las cuales se solicita la práctica de operaciones registrales; tan sólo se señala el número de las fincas registrales, sin más datos para su identificación; descripción que será ampliada en el caso de que fuera necesario, según señala la propia escritura. En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derecho, se deniega la inscripción por los defectos señalados, siendo el primero insubsanable y el segundo subsanable, no practicándose anotación preventiva de suspensión, por no proceder. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al art. 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación, y cuando el defecto se base sólo o en compañía de otros en la infracción de normas de Derecho propio de Cataluña, cabe recurrir ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, conforme a la Ley 4/2005, de 8 de Abril; en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación. En caso contrario, el interesado puede optar entre recurrir, en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación, ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, conforme a la Ley 4/2005, de 8 de Abril; en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado; o en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación, ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el inmueble, conforme a los trámites del juicio verbal. Cabe, a su vez, que el interesado solicite calificación substitutiva según lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y en el Real Decreto de 1 de Agosto de 2003. En Solsona, a 21 de febrero de 2006. La Registradora. Fdo.—María Virginia Salto Téllez.

### III

Don Emilio Núñez Fernández interpuso recurso contra la citada calificación y alegó: 1.—Que mediante el acuerdo transaccional la subrogación se estableció con toda claridad y encaja perfectamente en el supuesto contemplado por el artículo 1210 de Código Civil y se produjo automáticamente «ope legis». Que es perfectamente aplicable lo prevenido en el

artículo 1528 del Código Civil. 2.—Que a pesar de la terminación de los dos procedimientos ejecutivos, ninguna de las partes ha solicitado la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo, ni tampoco el juzgado ha decretado dicha cancelación; por tanto, dichas anotaciones subsisten. 3.—Que se deniega la pretendida subrogación en la anotaciones de embargo por la terminación de los procedimientos respecto de los cuales derivaron aquellas medidas. Esta aseveración se refuta, la posición del acreedor subrogado no puede empeorar como consecuencia de la subrogación. La subrogación es en el crédito con todos, lo que conlleva la subrogación simultánea en todos los derechos a el anexo (Artículo 210 del Código Civil) o con expresión del artículo 1528 del mismo Código « todos los derechos accesorios como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio ». Que como resulta del artículo 1923-4.º del Código Civil el embargo es el « corpus », el elemento material de un elemento intangible pero básico: el privilegio de la preferencia; y eliminar tales embargos va en contra de los citados artículos 1210 y 1529. 4.—Que en cuanto al apartado b) de la nota de calificación hay que decir que en ninguna parte de la ley se encuentra la exigencia de que el subrogado no sea ajeno al procedimiento de ejecución. 5.—Que el apartado c) de la nota de calificación, hay que señalar que no se trata de arrebatar su rango a otros posibles créditos posteriores, sino que se trata de conservar y no perder el que se tenía.

#### IV

El 12 de abril de 2006, la Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 584 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 42, 43, 44, 73 y 82 de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es posible hacer constar en el Registro de la Propiedad la escritura en la que se pacta la subrogación en unos créditos cuyo impago dio lugar a sendos embargos anotados en el Registro de la Propiedad. La Registradora apreció dos defectos. En el primero de ellos alegó tres razones para no hacer constar dicha subrogación: que no era posible hacerlo cuando constaba que los procedimientos a los que se referían las anotaciones estaban terminados; que, aun en el caso de que no estuvieran terminados, es necesaria una resolución judicial que establezca que tal subrogación se tiene por admitida en el proceso toda vez que la anotación preventiva de embargo es un asiento ordenado por la autoridad judicial; y que, de inscribirse tal subrogación, quedaría alterado el rango registral en perjuicio de acreedores que tienen inscrito su derecho con posterioridad a las anotaciones a las que se refiere la subrogación. El segundo se refería a que el documento presentado no identifica las fincas a las que se refiere del modo en que lo exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

2. Tan sólo el primero de los defectos ha sido recurrido y, por tanto, al mismo ha de ceñirse la resolución del presente recurso. Por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar adoptada por el Juez que entiende del procedimiento ejecutivo y que tiene el fin de preservar el buen fin de la ejecución impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice. Resultando de los documentos presentados en el Registro que se ha declarado la terminación de los procedimientos que dieron en su día lugar a las anotaciones preventivas de embargo respecto de las que quiere hacerse constar la subrogación en el crédito, hecho que en ningún momento niega el recurrente en su recurso, no puede acceder al Registro ninguna modificación de las anotaciones practicadas cuya existencia tiene exclusiva razón de ser en los procedimientos que las originaron. Otra cosa es que las anotaciones no puedan cancelarse en base exclusivamente a la documentación presentada y los asientos deban de mantenerse vigentes hasta que el Juzgado que mandó practicarlos ordene su cancelación.

3. Confirmado el defecto observado por la Registradora en base al primer motivo alegado por ella, carece de sentido entrar a examinar la fundamentación de las otras dos razones alegadas en su nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de la Registradora en cuanto al primer defecto, único que ha sido recurrido.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su noti-

ficación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de septiembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**17468** RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Ramón Corral Beneyto, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Rota, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Ramón Corral Beneyto contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Rota, Doña Rocío Agüero Ruano, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

#### Hechos

##### I

El día 19 de diciembre de 2005 don Ramón Corral Beneyto, Notario de Madrid, autorizó una escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada por determinada entidad de crédito. En representación de dicha entidad de crédito actuó don J.—I.E.G.

En dicha escritura de préstamo hipotecario se expresa, respecto de la citada representación, que don J.—I.E.G. interviene, como apoderado, en nombre y representación de la entidad «C. L. P., Cooperativa de Crédito», y que sus facultades representativas derivan de una escritura de apoderamiento cuyos datos se reseñan, con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento, número de protocolo e inscripción en el Registro Mercantil. Se añade por el Notario lo siguiente: «De copia autorizada de dicha escritura de poder —que tengo a la vista—, resulta que a dicho señor le fueron conferidas, solidariamente, las siguientes facultades: «2.—Otorgar y formular toda clase de préstamos y créditos con garantía personal y real, y en especial escrituras públicas de préstamo o de crédito con garantía hipotecaria, lo mismo para constituir que para modificar, subrogar y cancelar, en todo o en parte dichos créditos y préstamos, y su garantía pudiendo distribuir la responsabilidad hipotecaria en la o las partes que determine, fijando plazos, cuotas de amortización, intereses, comisiones, responsabilidades, tipos de seguro y subastas, domicilio, causas de resolución, vencimientos, juzgados y tribunales competentes, así como todas las condiciones de cada contrato».

El señor E.G. me asevera, bajo su responsabilidad, la vigencia de sus facultades, y que no ha variado la capacidad jurídica de la entidad que representa. Y yo, el Notario, doy fe de que todos los particulares anteriormente transcritos concuerdan bien y fielmente con sus respectivos originales, a los que me remito; sin que en lo omitido, por innecesario a este otorgamiento, haya nada que altere, condicione, restrinja, modifique o desvirtúe lo copiado...

... Les juzgo, según intervienen, con la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de préstamo con garantía hipotecaria.»

##### II

El título se presentó físicamente en el Registro de la Propiedad de Rota el 30 de diciembre de 2005 —retirado posteriormente, y devuelto a dicho Registro el 19 de enero de 2006—, causando asiento 1733/0 del Diario 32, y fue objeto de calificación negativa efectuada por la Registradora, Doña Rocío Agüero Ruano, con fecha de 20 de enero de 2006, en los términos que a continuación se transcriben únicamente respecto del defecto objeto de este recurso:

«... Fundamentos de derecho:

Primero.—Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes de su Reglamento y 98 de la Ley 24/2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, resoluciones de la D.G.R.N. de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre de 2002, 14 y 15 de septiembre de 2004, y artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Segundo.—Con arreglo a lo anterior, y por las razones que se exponrán, se aprecian los siguientes defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados:

1. Se suspende la inscripción del precedente documento por el defecto de no expresar el notario autorizante que a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiere. El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre impone