

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 expondrán, 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

al notario una obligación específica, exigiéndole que efectúe un juicio expreso y concreto acerca de la suficiencia y subsistencia de las facultades con las que actúa el representante, teniendo dicha obligación como consecuencia la modificación de la forma en la que el notario ha de plasmar tal juicio en el documento, todo ello en aras de la mejora del sistema de seguridad jurídica y el interés de los otorgantes. No es por tanto suficiente la transcripción, relación o testimonio de las facultades, tal y como establece la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sino que será necesario un juicio expreso sobre la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar, y ello en congruencia con el contenido del documento que se pretenda inscribir...

Contra esta calificación... ».

### III

El 7 de febrero de 2006 el Notario autorizante de la escritura solicitó calificación sustitutoria con arreglo al cuadro de sustituciones reglamentario, que correspondió al Registrador de la Propiedad de Ubrique, don Pedro J. Morilla Pérez, quien con fecha 21 de febrero de 2006 confirmó la calificación desfavorable utilizando el mismo argumento.

### IV

Según reconoce el Notario autorizante en el propio recurso, la calificación sustitutoria se le notificó el mismo día 21 de febrero de 2006.

El día 13 marzo de 2006 el Notario interpuso recurso contra la calificación de la Registradora de Propiedad de Rota, en el que expuso, resumidamente, los siguientes argumentos:

1. El artículo 98 de la Ley 24/2001 establece la conocida regulación de la constancia del juicio de suficiencia, no excluyendo que esa suficiencia pueda asimismo justificarse con la incorporación del testimonio parcial de facultades (apartado tres del mismo artículo). El precepto sólo establece que cuando el Notario cumpla con todos los requisitos no podrá el Registrador solicitar la transcripción o que se le acompañe el título, pero no dice que deba rechazar la inscripción.

2. La escritura sí cumple con las prescripciones del citado artículo por cuanto distingue: el encabezamiento, con indicación del tipo de escritura otorgada; la intervención, en la que, después de identificar el título de poder y recoger la manifestación del apoderado sobre la subsistencia del mismo, lo transcribe parcialmente, dando fe de que en lo omitido no hay nada que altere, condicione, restrinja, modifique, desvirtúe o copiado; y el juicio de capacidad que se refiere a la capacidad legal necesaria de los comparecientes.

### V

La Registradora de la Propiedad de Rota, Doña Rocío Agüero Ruano, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 22 de marzo de 2006, que tuvieron entrada en este Centro el día de 27 de del mismo mes.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificado por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 17 bis de la Ley del Notariado; 143, 145, 164, 165, 166 y 246 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, y 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo y 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4, 11 y 15 -2.ª- de octubre de 2005, y 20 de enero de 2006, entre otras.

1. En este recurso se plantea si, para inscribir una escritura de préstamo hipotecario otorgada a través de apoderado, es suficiente la reseña que el Notario ha hecho del documento auténtico del que nacen las facultades representativas (con indicación de fecha, Notario autorizante de la escritura y número de su protocolo, consignando, además, que está inscrita en el Registro Mercantil con los datos registrales que se detallan), con transcripción parcial de las facultades consignadas en dicho poder, y dación de fe de que lo transcrito concuerda con su original, sin que en lo omitido haya nada que altere, condicione, restrinja, modifique o desvirtúe lo copiado; o, por el contrario, como exige la Registradora, es necesario que el Notario autorizante exprese que a su juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas por el acto o contrato que el instrumento se refiere.

2. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo -cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente-, para que pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades contenidas en el mandato representativo para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación a aquellas facultades que se pretendan ejercitar; por lo que deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, referido al acto o negocio jurídico documentado o a las facultades ejercitadas, de suerte que el Registrador deberá calificar -además de la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nacen dichas facultades de representación- la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título, sin que pueda, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico.

Esta Dirección General, en su Resolución de 12 de abril de 2002, ya entendió que una eventual omisión en el instrumento de ese juicio de suficiencia de la representación, expresado conforme a las mencionadas prescripciones legales, habría de ser considerado por el Registrador como defecto de forma extrínseca del documento; y, en su fundamento de derecho número 8 -reiterado en Resoluciones posteriores como las de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002-, añadió que «Este sistema de reseña del documento acreditativo y expresión de la valoración de suficiencia de la representación es imperativo, por cuanto la Ley lo impone como obligación y no como facultad del Notario autorizante, de modo que una y otra exigencia son, en todo caso, imprescindibles y no quedan cumplidas por la mera transcripción o incorporación, total o parcial, del documento representativo aportado con omisión de la expresión de dicha valoración, circunstancia ésta que -además de comportar un estéril encarecimiento y no excluir, en su caso, la responsabilidad civil y disciplinaria del Notario- obligaría a negar al documento así redactado la cualidad de escritura pública inscribible a los efectos de lo establecido en los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, por no cumplir los requisitos exigidos por la legislación notarial respecto del juicio notarial de capacidad y legitimación de los otorgantes -confróntese los artículos 98.1 de la Ley 24/2001 y 17 bis, apartado 2.a), de la Ley del Notariado-».

Por lo demás, debe destacarse que el mencionado criterio de este Centro Directivo en la interpretación del 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha sido confirmado mediante la reciente modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación 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, 12 de septiembre de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

### 17469

*RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Rincón de la Victoria, don Santiago Lauri Brotons, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga, número 2, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Rincón de la Victoria, don Santiago Lauri Brotons, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga (Registro número 2), Doña Almudena Souviron de la Macorra, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

### Hechos

#### I

El día 23 de enero de 2006 don Santiago Lauri Brotons, Notario de Rincón de la Victoria, autorizó una escritura de cancelación de hipoteca