

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 9 de Madrid, mediante telefax, el 15 de febrero de 2007, con asiento 122 del Diario 60, que fue posteriormente consolidado el 20 de septiembre de 2007; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«Hechos

En dicho documento no se cumple uno de los requisitos de la Ley sobre subrogaciones y modificaciones de préstamos hipotecarios 2/1994 de 30 de marzo, pues no consta que el Banco que se subroga conceda un préstamo al deudor para pagar a la primera entidad acreedora, según dice el artículo 1211 del Código Civil, que es el que dio origen a la citada Ley de subrogaciones.

Fundamentos de Derecho

Ley sobre subrogaciones y modificaciones de préstamos hipotecarios 2/1994 de 30 de marzo.

Artículo 1211 del Código Civil que dice textualmente: «El deudor podrá hacer la subrogación sin consentimiento del acreedor, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, y expresando en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada».

Por tanto se suspende la inscripción hasta que no conste claramente cual es la cantidad que presta el Banco que se subroga al deudor y que éste acepte con la finalidad de pagar a la primera entidad acreedora.

Contra la presente calificación puede interponerse...

Madrid, veintiséis de septiembre de dos mil siete. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo. Doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa.»

III

El Notario sustituido en la autorización de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 17 de octubre de 2007, en el que alega que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, no exige que conste expresamente en la escritura, con carácter de fórmula sacramental, que «El Banco que se subroga concede un préstamo al deudor» como parece exigir la nota de calificación, según resulta, entre otras, de la Resolución de esta Dirección General de 5 abril de 2000 (cuyo Fundamento de Derecho número 2, únicamente en su primer párrafo, transcribe el recurrente).

IV

La Registradora de la Propiedad formó expediente que remitió a este Centro Directivo junto con el informe, que causó registro de entrada el 24 de octubre de 2007.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1211 y 1212 del Código Civil; 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de abril de 2000 y 21 de febrero de 2001, entre otras.

1. Limitado el recurso a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación registral, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, exclusivamente debe decidirse en este recurso si es o no inscribible una escritura de subrogación de préstamo hipotecario, otorgada al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en la que, según expresa la Registradora en su calificación, «no consta que el Banco que se subroga conceda un préstamo al deudor para pagar a la primera entidad acreedora, según dice el artículo 1211 del Código Civil, que es el que dio origen a la citada Ley de subrogaciones».

2. El defecto invocado por la Registradora no puede ser confirmado. En efecto, aunque en la escritura calificada no se haga constar expresamente que el Banco que se subroga concede un préstamo al deudor, es indudable que es dicho negocio para pagar al anterior acreedor, y la subsiguiente subrogación, lo que se formaliza en dicha escritura, toda vez que su parte expresiva se acomoda a las previsiones de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y en el apartado relativo al otorgamiento se expresa textualmente que «Bankinter, S. A.», con la expresa aceptación de la parte prestataria queda subrogado en el préstamo... en la extensión y con el alcance que resulta del artículo 1212 del Código Civil, viniendo dicha parte prestataria a ser deudora de «Bankinter, S. A.», en los términos pactados en la escritura... con la sola excepción de la mejora de los tipos de interés, cuya regulación consta en la oferta vinculante que queda unida a esta matriz», documento éste último, que forma parte integrante de la escritura califi-

cada y del que resulta palmariamente que se concede un préstamo para pagar a la primitiva entidad acreedora. A mayor abundamiento, no puede entenderse en qué otro concepto distinto del de préstamo el deudor consiente en pasar a serlo de la nueva entidad, una vez que éste ha pagado a la anterior acreedora el importe acreditado en la certificación emitida en cumplimiento del artículo 2 de la Ley citada.

Por lo demás, la subrogación comporta el simple cambio subjetivo en un crédito anterior que subsiste con la única modificación del tipo de interés –o, en general, de las condiciones financieras–, sin que la subrogación en la garantía hipotecaria, dada su accesoriadad, pueda alcanzar por otros conceptos a cantidad alguna que exceda de la cifra a la que dicho crédito había quedado reducido como consecuencia de previas amortizaciones del principal del préstamo –cfr. artículos 1211 y 1212 del Código Civil–. Y no puede confundirse la cantidad que, según el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, es necesario pagar a la entidad acreedora –y que incluye no sólo el capital pendiente, sino también la cantidad que corresponda por «intereses y comisión devengados y no satisfechos»– con la cantidad en que se produce la subrogación, que únicamente es la que se debiera por capital pendiente del préstamo en ese momento.

Por todo ello, a la vista de las circunstancias concretas de este expediente, en el presente caso la Registradora deberá hacer constar la subrogación debatida en el Registro de la Propiedad conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley, toda vez que se han observado los requisitos previstos en tal precepto, y en concreto los necesarios para que la nota marginal exprese las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés y la persona jurídica que queda subrogada en los derechos del acreedor tal y como figuran inscritos, sin que pueda entrarse en otras cuestiones no planteadas por la Registradora en su nota de calificación aunque sí, indebidamente, en su preceptivo informe.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 26 de enero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

2641

RESOLUCIÓN de 28 enero de 2008, 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 n.º 11/2008, interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia, Sección 2, de Santa Cruz de Tenerife.

Ante el Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2, de Santa Cruz de Tenerife, doña Inmaculada Atrio Pla, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo (Procedimiento Ordinario n.º 11/2008), contra la Resolución del Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, de fecha 13 de noviembre de 2007, desestimando el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de 23 de abril de 2007 del Tribunal Calificador Único de las pruebas selectivas de acceso por el turno de promoción interna en el Cuerpo de Gestión Procesal y Administrativa, convocadas por Orden JUS/2976/2006, de 15 de septiembre (BOE 29.09.06).

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, 28 de enero de 2008.–El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ángel Arozamena Laso.