

## RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

### RECURSOS

**RESOLUCIÓN de 22 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio situado en la calle Sofía núms. 64-66 de Madrid, frente a la negativa del registrador de la propiedad nº 30 de dicha localidad, a inscribir una escritura de modificación parcial de los estatutos de la propiedad horizontal. («BOE» núm. 264 de 2 de noviembre de 2009.)**

En el recurso interpuesto por don OAH, como Administrador de la Comunidad de Propietarios del edificio situado en la calle Sofía números 64-66 de Madrid, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número 30), don Antonio Tornel García, a inscribir una escritura de modificación parcial de los estatutos de la propiedad horizontal.

---

#### HECHOS

##### I

En escritura de 16 de julio de 2008, autorizada por el Notario de Madrid don Manuel Clavero Blanc, se elevó a público el acuerdo de la Junta de Propietarios del edificio situado en la calle Sofía números

64-66 de Madrid, adoptado por unanimidad el 22 de febrero de 1997, por el que se modificó determinado artículo de los estatutos de la propiedad horizontal relativo a los coeficientes de contribución al pago de gastos comunes.

##### II

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad número 30 de Madrid y fue objeto de la siguiente calificación:

«... Calificado el precedente documento de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en vista de lo solicitado en él y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la modificación parcial de estatutos a que aquel se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

##### Hechos

1.º La escritura de modificación de artículo de estatutos de la Comunidad de Propietarios de la calle Sofía 64-66 de Madrid, autorizada por el Notario don Manuel Clavero Blanc, con fecha 16 de julio de 2008, protocolo 2403/08, fue presentada en esta oficina con fecha 31 de octubre de 2008 causando el asiento de presentación número 1359 del Diario

52, con número de entrada 5144/2008, el cual queda prorrogado por el plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria..

2.º De ella resulta que la Comunidad de Propietarios de la calle Sofía 64-66 de Madrid, formaliza y eleva a público el acuerdo acordado por la Junta General Ordinaria de dicha comunidad celebrada el día 22 de febrero de 1997, de modificación del punto 6 del Artículo 25 de los Estatutos, que afecta a los propietarios de los locales comerciales.

3.º Siendo la fecha del acuerdo de la Comunidad de Propietarios el día 22 de febrero de 1997 y habiéndose realizado posteriormente numerosas transmisiones, a dichos adquirentes no puede afectarles un acuerdo que no está inscrito registralmente, salvo que expresamente presten su consentimiento.

#### Fundamentos de Derecho

Lo establecido en artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y 20 de la Ley Hipotecaria.

Medios de subsanación: Nuevo acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios o acreditar fehacientemente el consentimiento de los adquirentes posteriores al acuerdo.

No procede la anotación de suspensión por defecto subsanable prevista en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, por no haberse solicitado.

Medios de impugnación: Contra la presente calificación cabe interponer recurso...

Madrid, a seis de noviembre de 2008.– El Registrador, Antonio Tornel García».

### III

Dicha calificación fue objeto de la pertinente notificación el día 6 de noviembre de 2008.

El 4 de diciembre de 2008, don OAH, como Administrador de la referida Comunidad de Propietarios interpuso recurso frente a dicha calificación, con apoyo en los siguientes argumentos:

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el título constitutivo, que contiene los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, podrá modificarse por acuerdo unánime de la Comunidad de Propietarios como así ocurrió en su momento. Igualmente, el citado artículo dispone que la citada modificación formará un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad, sin que determine plazo alguno para realizar dicha inscripción.

Así pues, la Comunidad de Propietarios es libre de proceder en cualquier momento a la inscripción de la citada modificación Estatutaria, según el acuerdo válidamente adoptado, al no existir normativa alguna que regule o establezca plazo alguno al respecto.

Si se admitiera lo alegado por el registrador de la propiedad para denegar la inscripción, por el hecho de que desde el día del acuerdo hasta la actualidad se han realizado transmisiones en los pisos y locales de la Comunidad de Propietarios, se crearía una gran inseguridad jurídica y casi ningún acuerdo podría resultar inscrito ya que, desde que se adopta el acuerdo hasta que el mismo es notificado y resulta firme según el plazo establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, se materializa en escritura pública y se procede a su inscripción siempre podrán haberse producido transmisiones de la propiedad.

No obstante lo anterior, la Comunidad de Propietarios reconoce, en base al

mismo artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que la citada modificación Estatutaria no obliga a los terceros adquirentes de buena fe que han pasado a formar parte de la Comunidad de Propietarios en el período comprendido entre la adopción del acuerdo y su inscripción en el Registro de la Propiedad, al igual que ocurre en otros casos análogos en los que son de aplicación diferentes normativas y regímenes transitorios. Por lo tanto no se pretende que los adquirentes posteriores al acuerdo no inscrito presten su consentimiento para proceder a la subsanación indicada por el Registro. Esta subsanación no es ni procedente ni posible ya que, según han manifestado algunos de estos adquirentes, ellos no están contra el acuerdo sino contra que el mismo les pueda afectar, hecho que, según entiende el recurrente, no procede en base al citado artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

#### IV

El registrador de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 23 de diciembre de 2008, con registro de entrada el 12 de enero de 2009.

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 3, 5, 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; los artículos 8, 13, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de febrero de 1999, 18 de marzo de 2003, 23 de julio de 2005, 19 de abril de 2007 y 9 de febrero de 2008.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura pública otorgada en 1997 por la que se eleva a público el acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta de Propietarios

mediante el cual se modifican las cuotas de participación respecto de los gastos comunes que se establecieron en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal de determinado edificio.

El Registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, al afectar la modificación de los estatutos a los propietarios de los locales comerciales y habida cuenta de las numerosas transmisiones que se han realizado posteriormente, es necesario un nuevo acuerdo unánime adoptado por la Junta de Propietarios de dicha comunidad o acreditar fehacientemente el consentimiento individualizado de los adquirentes posteriores el acuerdo.

2. El defecto debe ser confirmado, pues según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), tratándose de modificar el título constitutivo de un régimen de propiedad horizontal y apareciendo inscritos en el Registro derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos debatidos, es necesario que dicha modificación cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del mencionado título constitutivo que, aun cuando se hubiesen acordado con anterioridad, pretenden acceder al Registro en un momento posterior (cfr. arts. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y 13, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación del Registrador, en los términos que anteceden.

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, 22 de septiembre de 2009.–  
La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la notaria de Ciudad Real doña MLGB, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 2 de dicha localidad, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario. («BOE» núm. 264 de 2 de noviembre de 2009.)**

En el recurso interpuesto por la Notaría de Ciudad Real doña MLGB, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha capital (Registro número 2), doña Lydia Estela Blasco Lizarraga, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.

---

**HECHOS**

I

Por escritura otorgada el día 15 de febrero de 2008 ante la Notaría de Ciudad Real doña MLGB, la entidad «Barclays Bank, S.A.», formalizó con don José Luis C.C. y doña María del Carmen C.B. una escritura de subrogación en el préstamo hipotecario que éstos habían concertado con la entidad «Caja Rural de Ciudad Real, Sociedad Cooperativa de Crédito», en virtud de escritura autorizada el 26 de abril de 2000 por el Notario de Malagón don Miguel Núñez Caballero, por importe de 42.070,85 euros.

En la parte expositiva de dicha escritura se expresa que «conforme se acredita con copia del acta notarial de notificación de la oferta de subrogación efectuada, no se ha producido respuesta de la entidad prestamista inicial con el efecto de enervar la subrogación». Dicha acta fue autorizada por el Notario de Madrid don José Enrique Cachón Blanco el 23 de enero de 2008. De la misma resulta que se notificó a la primitiva entidad el 28 de enero siguiente finalizándose el acta el 5 de febrero haciendo constar dicho Notario en ese plazo no compareció ante él ningún representante de la acreedora requerida para hacer entrega del certificado de saldo pendiente.

II

El día 16 de mayo de 2008 se presentó la escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Ciudad Real. Posteriormente se retiró y se presentó de nuevo el 22 de mayo de 2008. El 2 de junio del mismo año fue objeto de la calificación que a continuación se transcribe únicamente en los extremos que interesan en este expediente:

Antecedentes de Hecho

I. ...

II. ...

Se acompaña acta de notificación a la primitiva entidad otorgada ante el Notario de Madrid don José Enrique Cachón Blanco el 23 de enero de 2008 de donde resulta que se notificó a la primitiva entidad el 28 de enero siguiente finalizándose el acta el 5 de febrero sin que en ese plazo haya comparecido ante la notario autorizante la entidad primitiva para ejercitar su derecho a contestar.

Fundamentos de Derecho

... II. Vistos el artículo 2 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; los artículos 21 y 254-2 de la Ley Hipotecaria; el artículo 23 de la Ley del Nota-

riado y el artículo 163 y 165 del Reglamento Notarial.

III. En cuanto al fondo de la cuestión, se observa el defecto siguiente: El acta notarial está cerrada antes de que haya transcurrido el plazo de 15 días a contar desde la notificación a la primitiva entidad, plazo durante el cual dicha entidad tiene derecho a enervar la subrogación. El plazo para la subrogación comienza no en el momento de la entrega de la certificación sino en el de la notificación a la primitiva entidad y ese plazo es de 15 días no de 7 días. La falta de entrega de la certificación no impide el derecho de enervación porque se estaría en ese caso condicionando el ejercicio de dicho derecho a la entrega de un documento que, precisamente, en ese caso de enervación no tiene ya ninguna importancia. Por otra parte si la entrega del certificado fuese requisito necesario para poder enervar el artículo 2 de la ley obligaría al notario a controlar que esa entrega se ha producido, cosa que no dice el citado artículo, el cual no exige que el certificado haya de entregarse al notario, ni establece medida alguna de control respecto de la entrega del certificado a la entidad destinataria.

### ACUERDO

La no inscripción de la precedente escritura; por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación podrá interponerse Recurso...

En Ciudad Real, a 2 de junio de 2008. La Registradora. Fdo., Lydia Estela Blasco Lizarraga.»

El 16 de junio de 2008 la Notaria autorizante de la escritura solicitó la calificación sustitutoria que correspondió a la Registradora de la Propiedad de Almodóvar del Campo, doña Beatriz Bernal Aguilar, quien mediante calificación con fecha 25 de junio de 2008 confirmó la

calificación negativa realizada por la Registradora sustituida.

### III

El 11 de julio de 2008 la Notaria autorizante de la escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente:

1.º El acta de notificación, previa a la subrogación, no está sujeta a calificación del Registrador; la inexistencia de enervación por parte de la entidad primitiva es un dato que habrá de resultar del cierre del acta, que el Notario consignará en la escritura de subrogación acreedora (art. 2.º: «... El Notario autorizante verificará la existencia de dicho documento justificativo del pago a la entidad originaria, así como que no se ha producido la enervación a que se refiere el párrafo anterior, a cuyo fin, la entidad subrogada deberá presentar copia del acta notarial de notificación de la oferta de subrogación de la que resulte que no se ha producido respuesta alguna con el efecto de enervar la subrogación»). Por tanto, ni el Notario, ni el Registrador podrán entrar en la valoración del acta, sino sólo en su resultado final. Todo ello sin perjuicio, lógicamente, de que pueda impugnarse judicialmente el acta previa.

2.º La entrega de la certificación no es requisito para que la primitiva entidad pueda enervar. De una interpretación literal y sistemática de la ley así resulta:

a) Literalmente, la ley condiciona el derecho a enervar a la entrega de la certificación de deuda (art. 2: «... Entregada la certificación,... tendrá derecho a enervar...»). Es verdad que la certificación de deuda puede hacerse llegar por otros medios (distintos a la comparecencia en el acta), como puede haber negociaciones entre deudor y acreedor primitivo, que se mantendrán al margen del acta previa, pero quien quiera enervar habrá de cumplir y probar que cumple, y esa

prueba es la comparecencia en acta dentro de plazo.

b) Desde un punto de vista lógico, no puede dar igual entregar o no entregar certificación de deuda, más aún por la importancia que tiene para la claridad del proceso; dicha obligación se configura como un deber de colaboración de la primitiva entidad acreedora: la exposición de motivos de la ley así lo dice: «El art. 2 establece los requisitos de la subrogación, posibilitando el ejercicio de esta potestad por el deudor, en el supuesto de que el primer acreedor no preste la colaboración debida».

c) Esta es la interpretación que ha hecho esta Dirección General, entre otras en la Resolución de 21 de julio de 1995: «Se trata más bien (se está refiriendo a la emisión de certificación de deuda), de una exigencia prevista para facilitar la subrogación –por la seguridad que la certificación implica para que la entidad prestamista conozca el importe del débito– y una carga que se impone a la entidad acreedora que desee ejercitar el derecho de enervar la subrogación». La reforma no ha cambiado nada en este aspecto, tan sólo el «dies a quo» en el plazo para enervar.

d) La sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2003 reconoce un verdadero derecho a enervar a la primitiva entidad acreedora frente al deudor que, en todo caso, quería «llevarse la hipoteca a otro banco»; al mismo tiempo califica el derecho de subrogación como una potestad atribuida al deudor, en el supuesto de que el primer acreedor no preste la colaboración debida. La interpretación que se propone es, en todo caso, respetuosa con las declaraciones del Tribunal Supremo.

e) La Nota de 14 de marzo de 2008 del Consejo General del Notariado recomendando no cerrar el acta hasta los 15 días desde la notificación, no implica que

se mantenga el derecho a enervar durante todo este plazo.

f) La interpretación que se propone beneficia a la parte más débil que es el deudor: podrá agilizar la subrogación acreedora, evitando pagar un préstamo más gravoso.

#### IV

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 17 de julio de 2008, que causó entrada el día 21 del mismo mes.

Mediante escrito de 14 de septiembre de 2009, la Notaria recurrente solicitó a este Centro Directivo pronunciamiento expreso respecto del recurso, por entender que se trata de una cuestión de interés general.

---

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1211 y 1213 del Código Civil; 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; 18 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2003; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 19, 20 y 21 de julio de 1995, 5 de abril de 2000, 21 de febrero de 2001, 16 de abril de 2005, 11 de diciembre de 2007 y 29 de febrero y 6 de marzo de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso se solicita la inscripción de una escritura de subrogación en un préstamo hipotecario, que se pretende realizar al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo. En dicha escritura se expresa que según se acredita con copia de determinada acta notarial de notificación, no se ha producido respuesta de la entidad prestamista inicial con el efecto de enervar la subrogación. De dicha acta, que se acompaña a la escritura, resulta que ha transcurrido

el plazo de siete días naturales desde la notificación sin que dicha entidad haya hecho entrega de certificación del importe del débito de los deudores por el referido préstamo. Debe hacerse constar que la escritura de subrogación se otorgó después de haber transcurrido casi más de quince días desde la preceptiva notificación a la entidad acreedora.

La Registradora suspende o deniega la inscripción porque, a su juicio, la falta de entrega de certificación del saldo deudor por la entidad acreedora no impide el derecho de enervación de ésta, que podrá ejercitarlo en el plazo de quince días desde la notificación de la oferta de subrogación.

Frente a tal objeción, la Notaria recurrente alega que la falta de entrega de la preceptiva certificación de deuda por la entidad acreedora tiene como consecuencia que ésta carece de derecho a enervar la subrogación.

2. En relación con la facultad de enervación que en el procedimiento de subrogación aparece reconocida al primitivo acreedor, este Centro Directivo, en las Resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995, respecto de casos en los cuales la entidad acreedora había entregado la preceptiva certificación del saldo del débito pendiente, entendió que dicha enervación se configura como un verdadero derecho de la entidad acreedora, toda vez que el objetivo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, cual es el de facilitar que el deudor pueda beneficiarse de la bajada generalizada de los tipos de interés, no puede llevarse al extremo de menoscabar sin causa justificada el no menos legítimo interés de la entidad acreedora de mantener la titularidad del crédito siempre que ello sea en las mismas condiciones económicas que las ofertadas por la entidad que pretenda la subrogación; y por ello debe considerarse que se trata de una normativa de carácter excepcional, cuya interpretación estricta determina que la

eficacia de la subrogación prevista en el artículo 2 de dicha Ley deba supeditarse –en vía de principio– al transcurso del plazo de quince días previsto en la norma referida.

A diferencia de lo acontecido en los supuestos que motivaron la referida doctrina de este Centro Directivo, debe ahora determinarse la consecuencia que respecto del derecho a enervar la subrogación haya de tener el hecho de que en el acta de notificación y requerimiento a la entidad acreedora se acredite el transcurso del plazo de siete días sin que dicha entidad haya comparecido para entregar la preceptiva certificación del débito.

La cuestión planteada debe resolverse mediante la adecuada ponderación de los elementos gramatical, lógico, sistemático y teleológico de la norma del artículo 2 de la Ley 2/1994.

Según el texto literal del párrafo cuarto de dicho precepto legal, se establece la entrega de la certificación como presupuesto para el ejercicio del derecho de enervación («Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación...», conforme a dicha norma).

Ciertamente, la certificación del importe de la deuda no constituye un requisito imprescindible de la subrogación, en tanto en cuanto su falta podrá ser suplida por el cálculo que de la cantidad debida realice la entidad prestamista que pretende subrogarse. Se trata, más bien –como también apuntaron dichas Resoluciones–, de una exigencia prevista para facilitar la subrogación, por la seguridad que implica para que la entidad prestamista conozca el importe del débito, con las beneficiosas consecuencias que de ello se derivan para el deudor que pretenda modificar las condiciones del préstamo hipotecario. Pero, precisamente por ello, el legislador la contempla como un deber que se impone a la entidad acreedora que desee ejercitar el derecho de

enervar la subrogación, de modo que únicamente cuando haya cumplido con dicha obligación podrá entonces decidir si –en el plazo de quince días contados desde el requerimiento inicial– ejercita aquel derecho mediante el cumplimiento de los requisitos que se le imponen en beneficio del deudor hipotecario. Es este interés del deudor el que debe considerarse preeminente a la hora de resolver la cuestión suscitada en la calificación impugnada, de modo que ha de concluirse que sólo el acreedor que preste la colaboración debida, en los términos legalmente previstos, podrá enervar la subrogación (En el mismo sentido con criterios finalistas comunes, y aunque no estaba vigente en el momento de la calificación, en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, según resulta de lo expresado su preámbulo, «... se realizan algunas aclaraciones necesarias al régimen de la subrogación de préstamos hipotecarios y del derecho a enervar tales subrogaciones, con la finalidad de hacer más eficaz la protección del deudor hipotecario», como es imponer determinada actuación adicional a la entidad acreedora que pretenda ejercer su derecho de enervar la subrogación –cfr. la disposición adicional segunda de tal Decreto, relativa a la obligación de aquella entidad de «trasladar, en el plazo de diez días hábiles, por escrito al deudor, una oferta vinculante, en los términos previstos en la Orden de 5 de mayo de 1994»–).

Por último, es cierto que en la normativa referida no se regula, entre otros extremos, la forma en que deba acreditarse la entrega de la preceptiva certificación. Pero es igualmente cierto que el procedimiento de subrogación establecido en la Ley 2/1994 se regula, según expresa su Exposición de Motivos, en el marco de la lealtad que ha de presumirse existirá entre dos entidades financieras. En este sentido, para que la subrogación surta efectos, el artículo 2 de dicha Ley exige únicamente que a la escritura pública se

incorpore documento bancario justificativo del pago a la entidad acreedora originaria y que se haya presentado al Notario autorizante de la escritura «copia del acta notarial de notificación de la oferta de subrogación de la que resulte que no se ha producido respuesta alguna con el efecto de enervar la subrogación». En este ámbito, cabe entender que, al menos, sería una exigencia derivada de la referida lealtad y de la buena fe de la entidad acreedora originaria la adopción de la conducta consistente en responder a dicha notificación notarial por la misma vía con la entrega de la certificación del importe del débito del deudor por el préstamo si pretende enervar la subrogación; y no sería leal con aquélla la entidad que esté dispuesta a subrogarse si, a pesar de haber recibido la certificación de la deuda por vía distinta a la constancia en el acta notarial de notificación referida, otorga la escritura de subrogación mediante depósito notarial del importe de débito pendiente, según el cálculo efectuado por la propia entidad subrogada. No obstante, dejando aparte la responsabilidad que en el caso de subrogación sin certificación de saldo asume la entidad subrogada, los intereses de la acreedora no quedan comprometidos, ya que de no ser exacta dicha declaración –y además de lo dispuesto en los párrafos sexto y séptimo del artículo 2 de la Ley 2/1994– 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); todo ello sin perjuicio de las acciones que pudiera ejercer ante los Tribunales para defender el derecho de enervar la subrogación que pudiera corresponderle, atendiendo a las circunstancias que únicamente en el procedimiento adecuado podrán valorarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar

la calificación impugnada, en los términos que anteceden.

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, 23 de septiembre de 2009.–  
La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don RBL, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la propiedad núm. 1 de Colmenar Viejo, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario. («BOE» núm. 264 de 2 de noviembre de 2009.)**

En el recurso interpuesto por don RBL, Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo (Registro número 1), Manuel Parga López, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.

---

**HECHOS**

I

Por escritura otorgada el día 24 de febrero de 2009 ante el Notario de Madrid don RBL, la entidad «Banco Español de Crédito, S. A.», formalizó con don Ernesto, S. A., y doña Yolanda S. R. una escritura de subrogación en el préstamo hipotecario que éstos habían concertado con la entidad «Caja de Ahorros del Me-

diterráneo», en virtud de escritura autorizada el 29 de agosto de 2001 por el Notario de Tres Cantos don José Ángel Gómez Morán Etchart, por importe de 198.333,99 euros.

En la parte expositiva de dicha escritura se expresa lo siguiente: «IV.– Que habiendo accedido Banesto a la referida petición, y aceptada por la parte deudora la oferta vinculante que a tal efecto éste le hizo, por considerar que sus condiciones financieras son mejores que las que regían para el anterior préstamo, con fecha 27 de enero de 2009, se requirió de la entidad «Caja de Ahorros del Mediterráneo», para que emitiese la preceptiva certificación en la que esta última acreditase el importe que se le debía por razón del préstamo hipotecario objeto de subrogación, todo ello según consta en el acta autorizada el día 26 de enero de 2009, ante el Notario de Madrid, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, con el número 174 de orden de su protocolo, copia de la cual dejo unida a la presente formando parte integrante de ella. De dicho acta resulta que la entidad «Caja de Ahorros del Mediterráneo» no realizó respuesta con el efecto de enervar la subrogación dentro del plazo de los 15 días naturales que establece la Ley 2/1994.

Como quiera que han transcurrido ya los siete días naturales desde que la Entidad, «Caja de Ahorros del Mediterráneo» recibiera dicho requerimiento sin que por su parte lo haya atendido, Banco Español de Crédito, S.A., ha procedido, de conformidad con lo que establece la Ley 2/1994, a calcular el importe de aquella deuda, la cual, al día de hoy, asciende a 138.575,65 euros, según el siguiente desglose por conceptos: .... Dicho cálculo lo ha realizado Banesto bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de un posible error, que no sería repercutible a la deudora, tal como preceptúa la citada Ley».

Según consta en la referida copia del acta incorporada a la escritura calificada, la notificación y el requerimiento preceptivos a la entidad acreedora, «Caja de Ahorros del Mediterráneo», se practicaron el 27 de enero de 2009; y el 4 de febrero, el mismo Notario hizo constar por diligencia que, transcurrido el plazo de siete días naturales desde la notificación, la entidad acreedora no le había hecho entrega de certificación del importe del débito de los deudores por el referido préstamo.

## II

El mismo día de su otorgamiento se presentó la escritura telemáticamente en el Registro de la Propiedad número 1 de Colmenar Viejo. Posteriormente se retiró y se presentó de nuevo el 7 de abril. Y fue objeto de la calificación que a continuación se transcribe únicamente en los extremos que interesan en este expediente:

«... Hechos.

Se trata de una escritura de subrogación de préstamo hipotecario otorgada por Banesto y los cónyuges Ernesto S... A... y Yolanda S... R....

Se incorpora a la escritura copia del acta de notificación y requerimiento de la que resulta que la notificación a la acreedora, Caja Ahorros del Mediterráneo, se realizó el 27 de enero de 2009, y la copia de dicha acta, en base a la cual el Notario autorizante comprueba si se ha ejercitado o no el derecho a enervar, está expedida el 4 de febrero de 2009.

En segundo lugar...

Fundamentos de derecho

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a facultades de calificación. El artículo 9 de la misma Ley y el 51 sobre las circunstancias que deben constar en la inscripción y la Ley 2/94, modificada por la Ley 41/2007, de subrogación de préstamos hipotecarios.

Con arreglo a la Ley 2/94 una entidad de crédito puede subrogarse forzosa-mente en el préstamo, y la hipoteca que lo garantiza, de otra entidad. Para ello es necesario pagar a la entidad subrogada todo lo que se le adeuda más una comisión. Al ser una ley excepcional por virtud de la cual el titular de un derecho (acreedor hipotecario) es privado del mismo sin su consentimiento ni sentencia judicial, ha de ser interpretada restrictivamente y exigiendo el cumplimiento estricto del procedimiento establecido. Los datos a consignar en la inscripción relativos al préstamo y a la ejecución han de tomarse del documento.

Es derecho esencial del acreedor que soporta la subrogación el de enervar, para lo cual se le concede un plazo de quince días desde que recibe la notificación. De acuerdo con la ley la inexistencia del derecho a enervar tiene que resultar del acta de notificación, de tal modo que si la copia de dicha acta se expide antes de haber transcurrido el plazo de quince días es imposible saber si el notificado ejercitó o no su derecho a enervar.

Será necesario una diligencia del Notario que autorizó el acta, o de quien legalmente le sustituya en el protocolo, haciendo constar que han transcurrido los quince días desde la notificación sin que el notificado haya comparecido para manifestar que ejerce su derecho a enervar.

Es también derecho esencial del acreedor que la subrogación se haga exactamente en los términos contenidos en la oferta vinculante, de tal modo que si los pactos de la subrogación no coinciden con aquella no es posible llevarla a cabo, sin que pueda el Notario ni el Registrador hacer valoraciones sobre si las condiciones son o no más beneficiosas para el deudor, ya que se trata de un derecho del acreedor.

...

Calificación.

Se suspende la inscripción por los defectos expresados que se califican como subsanables.

Contra esta resolución, conforme el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, cabe interponer recurso...

Colmenar Viejo. 22 ABR 2009. El Registrador. Manuel Parga López».

### III

El 11 de mayo de 2009 el Notario autorizante de la escritura, Sr. Bonardell Lenzano, interpuso recurso contra la calificación, con entrada en el citado Registro de la Propiedad al día siguiente. En dicho recurso alega lo siguiente:

1.º Para que el acreedor pueda ejercer su derecho a enervar tiene que haber entregado la certificación del importe del débito en el plazo máximo de siete días naturales a contar desde la notificación del requerimiento. Así resulta de la Ley 2/94, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios que dice literalmente: «Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si, en el plazo de quince días naturales, a contar desde la notificación del requerimiento...».

Es decir, la Ley deja claro que la entrega de la certificación es un presupuesto necesario para que la entidad tenga derecho a enervar.

2.º El argumento del Sr. Registrador de la «interpretación restrictiva» de la Ley por tratarse de una ley excepcional, no hace sino apoyar la interpretación literal de la norma que no deja lugar a dudas sobre que la entrega de la certificación en el plazo de 7 días es un requisito necesario para enervar.

3. De acuerdo con lo expuesto, transcurrido el plazo de siete días sin que se haya entregado la certificación, la entidad acreedora ya [no] tenía derecho a enervar, por lo que se procedió a cerrar

el acta de requerimiento mediante la correspondiente diligencia y a otorgar la escritura de subrogación.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 18 de mayo de 2009, que causó entrada el día 21 del mismo mes.

---

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1211 y 1213 del Código Civil; 2 y 5 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; 18 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2003; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 19, 20 y 21 de julio de 1995, 5 de abril de 2000, 21 de febrero de 2001, 16 de abril de 2005, 11 de diciembre de 2007 y 29 de febrero y 6 de marzo de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso se solicita la inscripción de una escritura de subrogación en un préstamo hipotecario, que se pretende realizar al amparo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo. En dicha escritura se acredita, mediante incorporación de copia de la correspondiente acta de notificación y requerimiento a la entidad acreedora, que ha transcurrido el plazo de siete días naturales desde la notificación sin que dicha entidad haya hecho constar en el acta la entrega de certificación del importe del débito de los deudores por el referido préstamo. Debe ponerse de manifiesto que la escritura de subrogación se otorgó después de haber transcurrido casi un mes desde la preceptiva notificación a la entidad acreedora.

El Registrador suspende o deniega la inscripción porque, a su juicio, debe resultar de dicha acta notarial que han

transcurrido quince días desde la notificación sin que el notificado haya comparecido para manifestar que ejerce su derecho a enervar la subrogación.

Frente a tal objeción el Notario recurrente alega que la falta de entrega de la preceptiva certificación de deuda por la entidad acreedora tiene como consecuencia que ésta carece de derecho a enervar la subrogación y, por ello, podía cerrarse el acta notarial de notificación y requerimiento antes de la expiración del plazo establecido para el ejercicio de tal derecho.

2. En relación con la facultad de enervación que en el procedimiento de subrogación aparece reconocida al primitivo acreedor, este Centro Directivo, en las Resoluciones de 19, 20 y 21 de julio de 1995, respecto de casos en los cuales la entidad acreedora había entregado la preceptiva certificación del saldo del débito pendiente, entendió que dicha enervación se configura como un verdadero derecho de la entidad acreedora, toda vez que el objetivo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, cual es el de facilitar que el deudor pueda beneficiarse de la bajada generalizada de los tipos de interés, no puede llevarse al extremo de menoscabar sin causa justificada el no menos legítimo interés de la entidad acreedora de mantener la titularidad del crédito siempre que ello sea en las mismas condiciones económicas que las ofertadas por la entidad que pretenda la subrogación; y por ello debe considerarse que se trata de una normativa de carácter excepcional, cuya interpretación estricta determina que la eficacia de la subrogación prevista en el artículo 2 de dicha Ley deba supeditarse –en vía de principio– al transcurso del plazo de quince días previsto en la norma referida.

A diferencia de lo acontecido en los supuestos que motivaron la referida doctrina de este Centro Directivo, debe ahora determinarse la consecuencia que res-

pecto del derecho a enervar la subrogación haya de tener el hecho de que en el acta de notificación y requerimiento a la entidad acreedora se acredite el transcurso del plazo de siete días sin que dicha entidad haya comparecido para entregar la preceptiva certificación del débito.

La cuestión planteada debe resolverse mediante la adecuada ponderación de los elementos gramatical, lógico, sistemático y teleológico de la norma del artículo 2 de la Ley 2/1994.

Según el texto literal del párrafo cuarto de dicho precepto legal, se establece la entrega de la certificación como presupuesto para el ejercicio del derecho de enervación («Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación...», conforme a dicha norma).

Ciertamente, la certificación del importe de la deuda no constituye un requisito imprescindible de la subrogación, en tanto en cuanto su falta podrá ser suplida por el cálculo que de la cantidad debida realice la entidad prestamista que pretende subrogarse. Se trata, más bien –como también apuntaron dichas Resoluciones–, de una exigencia prevista para facilitar la subrogación, por la seguridad que implica para que la entidad prestamista conozca el importe del débito, con las beneficiosas consecuencias que de ello se derivan para el deudor que pretenda modificar las condiciones del préstamo hipotecario. Pero, precisamente por ello, el legislador la contempla como un deber que se impone a la entidad acreedora que desee ejercitar el derecho de enervar la subrogación, de modo que únicamente cuando haya cumplido con dicha obligación podrá entonces decidir si –en el plazo de quince días contados desde el requerimiento inicial– ejercita aquel derecho mediante el cumplimiento de los requisitos que se le imponen en beneficio del deudor hipotecario. Es este interés del deudor el que debe conside-

rarse preeminente a la hora de resolver la cuestión suscitada en la calificación impugnada, de modo que ha de concluirse que sólo el acreedor que preste la colaboración debida, en los términos legalmente previstos, podrá enervar la subrogación (En el mismo sentido con criterios finalistas comunes, y aunque no estaba vigente en el momento de la calificación, en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, según resulta de lo expresado su preámbulo, «...se realizan algunas aclaraciones necesarias al régimen de la subrogación de préstamos hipotecarios y del derecho a enervar tales subrogaciones, con la finalidad de hacer más eficaz la protección del deudor hipotecario», como es imponer determinada actuación adicional a la entidad acreedora que pretenda ejercer su derecho de enervar la subrogación –cfr. la disposición adicional segunda de tal Decreto, relativa a la obligación de aquella entidad de «trasladar, en el plazo de diez días hábiles, por escrito al deudor, una oferta vinculante, en los términos previstos en la Orden de 5 de mayo de 1994»–).

Por último, es cierto que en la normativa referida no se regula, entre otros extremos, la forma en que deba acreditarse la entrega de la preceptiva certificación. Pero es igualmente cierto que el procedimiento de subrogación establecido en la Ley 2/1994 se regula, según expresa su Exposición de Motivos, en el marco de la lealtad que ha de presumirse existirá entre dos entidades financieras. En este sentido, para que la subrogación surta efectos, el artículo 2 de dicha Ley exige únicamente que a la escritura pública se incorpore documento bancario justificativo del pago a la entidad acreedora originaria y que se haya presentado al Notario autorizante de la escritura «copia del acta notarial de notificación de la oferta de subrogación de la que resulte que no se ha producido respuesta alguna con el efecto de enervar la subrogación». En este ámbito, cabe entender que, al

menos, sería una exigencia derivada de la referida lealtad y de la buena fe de la entidad acreedora originaria la adopción de la conducta consistente en responder a dicha notificación notarial por la misma vía con la entrega de la certificación del importe del débito del deudor por el préstamo si pretende enervar la subrogación; y no sería leal con aquélla la entidad que esté dispuesta a subrogarse si, a pesar de haber recibido la certificación de la deuda por vía distinta a la constancia en el acta notarial de notificación referida, otorga la escritura de subrogación mediante depósito notarial del importe de débito pendiente, según el cálculo efectuado por la propia entidad subrogada. No obstante, dejando aparte la responsabilidad que en el caso de subrogación sin certificación de saldo asume la entidad subrogada, los intereses de la acreedora no quedan comprometidos, ya que de no ser exacta dicha declaración –y además de lo dispuesto en los párrafos sexto y séptimo del artículo 2 de la Ley 2/1994– 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); todo ello sin perjuicio de las acciones que pudiera ejercer ante los Tribunales para defender el derecho de enervar la subrogación que pudiera corresponderle, atendiendo a las circunstancias que únicamente en el procedimiento adecuado podrán valorarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que anteceden.

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, 24 de septiembre de 2009.–  
La Directora General de los Registros y  
del Notariado, *M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don MLC, contra la negativa del registrador de la propiedad núm. 8 de Murcia, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca cambiaria. («BOE» núm. 264 de 2 de noviembre de 2009.)**

En el recurso interpuesto por don MLC contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia (Registro número 8), don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca cambiaria.

---

**HECHOS**

I

El 6 de mayo de 2009 se presentó por don MLC en el Registro de la Propiedad número 8 de Murcia, copia auténtica de la escritura de cancelación de hipoteca, otorgada en Murcia, el 25 de enero de 2008, ante el Notario don Antonio Izquierdo Rozalén. Causó el asiento 1.413 del Diario 54; y el 23 de mayo de 2009 fue objeto de la siguiente calificación:

«... Tras presentación de la citada escritura, en unión de testimonio expedido por el Notario autorizante, el 16 de mayo de 2008, documento que ya fue calificado negativamente por este registro, según calificación negativa 61/08, de fecha 9 de abril de 2008, e iniciado el procedimiento de calificación sustitutoria por doña María Dolores García Heredia, el 16 de abril de 2008, ante el Registrador de Caravaca de la Cruz, don Pablo de

Ángulo Rodríguez, acordando éste, según notificación de fecha 28 de abril de 2008 a este Registro, desestimar la solicitud de cancelación total de la inscripción de hipoteca v confirmando íntegramente la calificación negativa parcial respecto de los títulos no inutilizados extendida por el Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia. Se mantiene la calificación emitida por este Registro previamente citada, subsanándose respecto del segundo apartado de la calificación jurídica contenida en dicha calificación, por haberse incluido en el documento presentado, testimonio inicialmente citado, por el cual resulta facultado don José Ignacio Cerezo Hernández, como apoderado del Banco, en virtud de escritura otorgada en Santander, ante el Notario don José María de Prada Diez, el 6 de julio de 1995, que causó la inscripción 199ª, copia de la citada escritura ha tenido a la vista y considera suficiente el Notario autorizante.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, la citada escritura se califica negativamente, en base a los siguientes:

Hechos

En la escritura de cancelación de hipoteca, cuya hipoteca de letras de cambio, quedaría cancelada en virtud del pago de nueve letras, se aprecia que han sido comprobados e inutilizados por el notario autorizante del título que se pretende cancelar todas, menos siete de ellas, con números 4835396, 4835397, 4835400, clase 11 a, serie OF, y números 4624482, 4624483, 4624484, y 4624485, clase 10a, serie 01, que para justificar su pago, se ha exhibido al notario un certificado, extendido por el apoderado de Banco Santander, S.A.

Calificación Jurídica y Fundamentos Jurídicos

Dado que existen siete letras de cambio que no han sido inutilizadas y que en su lugar se exhibe al notario un certificado que acredita estar en poder de la entidad

crediticia Banco Santander, S.A., las mencionadas letras, emitiendo el certificado a efectos del artículo 45 L. 19/1985 cambiaría y de cheque. Dado que el artículo 45 de la mencionada Ley solo establece una responsabilidad por reclamaciones derivadas del título-valor *strictu sensu*, es decir de su vigencia y prescripción a los tres años. Dado que el artículo 156 de la Ley Hipotecaria y concordante son de carácter procedimental, es decir, orden público y para un ámbito específico cual es la actuación registral y responsabilidad hipotecaria con alcance diferente a la de un simple título-valor y establecen la inutilización del título-valor garantizado con hipoteca, para la cancelación de ésta. No habiendo observado en este caso el trámite de inutilizaciones y dado que la hipoteca en garantía de título supone una hipoteca a favor del tenedor del título; mientras éste no resulte inutilizado, la hipoteca sigue viva y cualquier tenedor o portador podría activarla en su favor, aunque su título de adquisición no fuera lo suficientemente lícito y al ponerla en circulación, un tercero de buena fe pueda reclamar la ejecución de la garantía hipotecaria. Observar como el artículo 211 del Reglamento Hipotecario impone la inutilización de los títulos aún en el caso de ejecución judicial y consiguiente cancelación decretada por autoridad judicial. No basta con el pago de la letra, pues ello no supone que la circulación de ésta quede impedida y sólo su destrucción física o inutilización es el procedimiento por el que se retira de la circulación cambiaría los títulos referidos. En consecuencia, procede la cancelación parcial de la hipoteca respecto de las letras inutilizadas, suspendiéndose respecto de los títulos no inutilizados. Defecto subsanable.

Recursos: Contra esta calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, debiendo presentarse el recurso en este

Registro, conforme a los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. No procede, por parte del interesado, optar por instar calificación por el Registrador sustituto que rotatoriamente corresponda, conforme al cuadro de sustituciones elaborado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por haber sido instado el proceso de calificación sustitutoria, ante el Registrador de Caravaca de la Cruz, don Pablo de Ángulo Rodríguez, siendo confirmada íntegramente por éste, la calificación negativa que inició dicho proceso, a fecha 28 de abril de 2008. Sin perjuicio de acudir a los Tribunales conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

Murcia, 8 de mayo de 2009.–El Registrador. Fdo: Fructuoso Flores Bernal.»

## II

Don MLC solicitó la calificación sustitutoria el 19 de mayo de 2009 en el mencionado Registro de la Propiedad, que fue denegada por el Registrador, don Fructuoso Flores Bernal, en los siguientes términos:

«Se deniega en base a los siguientes argumentos:

Que la calificación negativa primitiva de este Registro, de fecha 9 de abril de 2008, número 61/2008, contenía dos defectos subsanables. El segundo de ellos relativo a la suficiencia y facultades del apoderado del Banco, fue subsanado en virtud del testimonio que acompaña al título calificado, expedido el 16 de mayo de 2008, por el Notario de Murcia, don Antonio Izquierdo Rozalén. Por tanto, se mantiene dicha calificación negativa respecto del primero de los defectos. Por tanto no habiendo sido subsanados todos los defectos que contenía la calificación en cuestión, es decir, de forma íntegra, y habiendo sido objeto de calificación sustitutoria, sólo procede la interposición de

Recurso ante la Dirección General de los Registros. No procede por parte del interesado, optar por instar calificación por el Registrador sustituto que rotatoriamente corresponda, conforme al cuadro de sustituciones elaborado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por haber sido ya instado el proceso de calificación sustitutoria, ante el Registrador de Caravaca de la Cruz, don Pablo de Ángulo Rodríguez, iniciado el 16/04/2008, por doña María Dolores García Heredia, en calidad de presentante del título que motivó la calificación negativa referida, siendo confirmada dicha calificación íntegramente por el Registrador Sustituto, según notificación emitida de fecha 28 de abril de 2008.

Que el R.D. 1039/2003-1- en su exposición de motivos, señala en su párrafo tercero que la finalidad de la calificación sustitutoria es «agilizar» el despacho de documentos susceptibles de inscripción, fundamento que no es predicable en este supuesto, pues ya ha sido objeto de calificación sustitutoria y además hace tiempo, por lo que los objetivos perseguidos por el interesado están lejos del espíritu y finalidad de la ley porque pretende una alternativa indefinida de la calificación sustitutoria.

Que el artículo 19 bis L.H en su regla 5.ª, dice que si el Registrador sustituto califica negativamente el título, devolviendo éste al interesado a los efectos de interposición de recurso ante la Dirección General del Registro y Notariado, y no indica que pueda solicitar nuevamente calificación sustitutoria.

El artículo 3/1 del citado R. Decreto señala como el interesado podrá solicitar «una» nueva calificación del Registrador Sustituto, esto es uno y no sucesivas o indefinidas, lo cual no es querido por el legislador; si no así lo hubiera dicho; es más, manifiesta su preocupación porque el principio de agilidad no conculque el principio de seguridad. En todo caso, se

trata de normas procedimentales y de interpretación no disponible por los particulares que puedan llegar a alterar su verdadero sentido; que tienen su alcance reconocido por el legislador y no pueden extenderse más allá del interés que tratan de proteger y exigen de una interpretación estricta, de la misma suerte que el establecimiento de los plazos procesales, o el carácter de cosa juzgada y el «non bis in idem», etc., que no son más que derivados del principio de seguridad jurídica.

En todo caso puede interponerse recurso ante la D.G. de Registradores y del Notariado, para discutirse exclusivamente de la inadmisión de la solicitud por este motivo y en la forma indicada en la nota de calificación de fecha 8 de mayo de 2009 número 58/2009.

Murcia, a 23 de mayo de 2009.– Don Fructuoso Flores Bernal.»

### III

El 5 de junio de 2009, don MLC interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó lo siguiente:

1.º Respecto de la inadmisión por el Sr. Registrador n.º 8 de Murcia de la calificación sustitutoria.

Con todos los respetos, tal decisión es arbitraria, injusta, carente de base legal, y dictada con la única finalidad de impedir a esta parte su legítimo derecho al recurso, y por tanto a la calificación sustitutoria prevista en el art. 19, bis de la Ley Hipotecaria.

a) El Sr. Registrador de la Propiedad confunde conceptos básicos del procedimiento registral, para así privar a esta parte de su derecho a la mencionada calificación sustitutoria.

b) Así, olvida que cada vez que un ciudadano presenta en el Registro de la Propiedad un título para su inscripción, se pone en marcha el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria y su Regla-

mento. Y por tanto cada vez que el Sr. Registrador califica el título de que se trate, el ciudadano tiene derecho a los recursos previstos en la Ley, a todos, sin excepción alguna.

c) En el presente caso, al parecer en su día, María Dolores García Heredia, presentó en el Registro, una copia de la misma escritura, que ahora por el hoy recurrente también se presentó. La indicada presentación por la Sra. García Heredia, dio lugar a la calificación negativa 61/08, todo ello según informa el propio Sr. Registrador en el texto de su calificación objeto de recurso ahora, y al parecer también fue solicitada por la citada Sra. García Heredia calificación sustitutoria, y la misma fue realizada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, que al parecer confirmó la calificación.

d) Pero ahora se trata de una nueva presentación, de una copia auténtica distinta de la escritura mencionada, realizada por otra persona distinta de la primera indicada, y que ha dado lugar a otra calificación distinta de la primera también indicada.

e) Tan distinta son una y otra calificación negativas, que ahora el Sr. Registrador número 8 de Murcia, dice que ha quedado subsanado el defecto observado de falta de poderes del apoderado del Banco de Santander, S.A., D. José Ignacio Cerezo Hernández, por haber considerado el Notario autorizante que el poder del indicado señor apoderado es bastante para el acto en cuestión.

f) Por tanto, es evidente que se trata de calificaciones distintas, y por tanto que contra cada una de ellas caben recursos distintos, y obviamente también calificaciones sustitutorias distintas.

g) La negativa del Sr. Registrador a tal calificación sustitutoria, además de no tener base legal alguna, es tan absurda e infundada, como si por ejemplo un Juez se negase a admitir un recurso de apela-

ción contra una sentencia por el mismo dictada, amparándose en que ya ha resuelto otro caso idéntico del mismo recurrente. El derecho al recurso se tiene por el mero hecho de que se haya dictado la sentencia, o el acto administrativo de que se trate, aunque el contenido de la sentencia o acto administrativo sean idénticos a otros anteriores.

h) Parece evidente que cada vez que un Registrador emite una calificación negativa, siendo indiferente que la misma sea idéntica o varíe de otra anteriormente emitida por tal Registrador sobre el mismo título, son procedentes todos y cada uno de los recursos que la Ley permite contra la calificación de que se trate.

i) Pero es que, en el presente caso, la calificación emitida por el Sr. Registrador es distinta de la por él mismo alegada como anteriormente emitida, y por tanto, a mayor abundamiento es procedente la admisión de la calificación sustitutoria solicitada.

j) Agotando el razonamiento efectuado por el Sr. Registrador, y siguiendo la misma lógica por el mismo aplicada, al igual que se ha negado a conceder a esta parte el derecho a la calificación sustitutoria, por haber sido ya utilizada contra otra calificación; si la nueva calificación ahora solicitada, y emitida por el Sr. Registrador, era la misma ya a la en su día solicitada y emitida, tendría el Sr. Registrador que, aplicando sus mismos razonamientos, en buena lógica, haber denegado la nueva calificación aduciendo haber emitido otra ya anteriormente. Pero no lo ha hecho así, porque es evidente que no puede hacerlo, no se trata de la misma calificación, pero aunque fuese la misma exactamente la misma –que no lo es–, siempre se podría acudir a la vía de los recursos, incluida pues la calificación sustitutoria.

k) En resumen, que el Sr. Registrador número 8 de los de Murcia impide el acceso de esta parte a la calificación sus-

titutoria, sin base ni derecho alguna a hacerlo, ya que no existe norma alguna que impida expresamente tal derecho. Es más, si el Sr. Registrador tuviese razón en sus argumentaciones contra la calificación sustitutoria, los mismos serían igualmente aplicables a la emisión de una nueva calificación, y por supuesto, a la posibilidad de recurso ante la Dirección General de los Registros. No tiene sentido alguno que el Sr. Registrador limite o impida la calificación sustitutoria pero no haga lo mismo con su propia calificación ni por el recurso ante la Dirección General de los Registros.

2.º Respecto del tema de fondo, es decir, de la negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia a la cancelación de hipoteca cambiaría.

Según la calificación impugnada se exige un requisito de imposible cumplimiento.

a) Hay que acudir al tenor literal del artículo 45 de la Ley Cambiaría y del Cheque:

«El librado podrá exigir al pagar la letra de cambio que le sea entregada con el recibí del portador, salvo que éste sea una Entidad de crédito, en cuyo caso ésta podrá entregar, excepto si se pactara lo contrario entre librador y librado, en lugar de la letra original, un documento acreditativo del pago en el que se identifique suficientemente la letra. Este documento tendrá pleno valor liberatorio para el librado frente a cualquier acreedor cambiario, y la entidad tenedora de la letra responderá de todos los daños y perjuicios que puedan resultar del hecho de que se vuelva a exigir el pago de la letra tanto frente al librado como frente a los restantes obligados cambiarios. Se presumirá pagada la letra que, después de su vencimiento, se hallare ésta o el documento a que se refiere este artículo en poder del librado o del domiciliatario...»

b) Lo cierto es que el legislador ha querido que las entidades de crédito gocen de un privilegio especial de tal magnitud que les permite a éstas que no entreguen la letra original al librado que las paga. Por tanto ningún ciudadano puede exigir al banco que le entregue la letra original, y eso es incuestionable.

c) Hasta ahora no ha habido problema alguno al respecto ya que todos los Registradores que esta parte conoce han aceptado como ajustado a Derecho, como no podía ser de otra manera, que la certificación de la entidad bancaria en la que se hace constar que se ha pagado la letra, además en la misma cuenta bancaria que consta en la escritura de hipoteca como de pago de la misma, y por tanto a los efectos del art. 45 de la Ley Cambiaría, es suficiente para la cancelación de la hipoteca cambiaría.

d) Ahora, el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 8 de los de Murcia, afirma en su calificación negativa objeto del presente recurso, que a él no le basta con que el banco certifique que la letra está pagada, que pese a la declaración del banco en tal sentido, la letra puede circular y estar en manos de terceros de buena fe, que pueden exigir su pago. En cambio a ello hay que responder que es claro que eso puede pasar, pero el mismo artículo 45 de la Ley Cambiaría resuelve tal hipotético supuesto de hecho: «...la entidad tenedora de la letra responderá de todos los daños y perjuicios que puedan resultar del hecho de que se vuelva a exigir el pago de la letra tanto frente al librado como frente a los restantes obligados cambiarios».

e) El Sr. Registrador exige que las letras de cambio sean inutilizadas. Por supuesto que si la cancelación se hace en Notaría, el Notario tiene que inutilizarlas, y si es por mandamiento judicial, tiene que hacerse constar en el mismo la inutilización de las letras.

f) Pero olvida el Sr. Registrador que eso de la inutilización de las cambiales es el principio general en la materia, pero que también existen excepciones al mismo, como en todas las instituciones jurídicas. Tanto el Notario en su escritura, como el Juez en su mandamiento, hacen constar que las cambiales han sido inutilizadas, porque pueden hacerlo así, ya que las tienen en su poder, físicamente en su poder, y pueden y deben dar cumplimiento a los preceptos legales que obligan a la inutilización. Pero resulta que ni el Notario ni el Juez, gozan del privilegio especial que el legislador concedió a las entidades de crédito en el art. 45 de la Ley Cambiaría.

g) Es decir, que si el banco no quiere, como es el caso presente, no entrega la letra cuando ésta ha sido pagada por el librado, porque como excepción al principio general, no está obligado a hacerlo, pudiendo emitir cualquier otro documento que justifique el pago, como así ha hecho.

h) Y en tales circunstancias especiales, por decisión del legislador, no se puede decir al ciudadano, como hace el Sr. Registrador, que ese documento del banco diciendo que la letra está pagada, valdrá para sus relaciones con el banco, pero no para cancelar la hipoteca en el registro.

i) El sentido común y la lógica llevan a entender que el Sr. Registrador de la Propiedad no tiene razón. Si la ley ha querido que las entidades de crédito puedan no entregar la letra de cambio original cuando se paga la misma, y sustituir la letra original por otro documento expedido por las mismas, y que ese otro documento tenga pleno valor liberatorio, eso vale para todos, incluido el Sr. Registrador.

j) Carece de sentido pedir, como hace el Sr. Registrador, que la letra original tenga que ser inutilizada, cuando la misma se halla en poder del banco,

porque el banco puede retener en su poder la letra original, y tiene el banco facultad legal para sustituir tal letra original por otro documento. Por tanto la norma general es la inutilización de los efectos originales, tanto en escritura notarial de cancelación, como en mandamiento judicial de cancelación, pero aquellas letras de cambio que están en poder del banco, que normalmente son todas las que han sido abonadas en una cuenta bancaria, no pueden ser inutilizadas, porque el banco las retiene en su poder, y puede expedir otro documento justificativo del pago, que sustituya la letra, como en efecto hace. Si la letra puede ser sustituida por otro documento, ya carece de todo sentido su inutilización.

h) En definitiva, la norma del artículo 45 de la Ley Cambiaría y del Cheque es Ley especial, y prevalente, frente a la norma general del artículo 156 de la Ley Hipotecaria.

i) Además el mencionado artículo 45 de la Ley Cambiaría, además de ser Ley especial, respecto del artículo 156 de la Ley Hipotecaria, es también ley posterior, que deroga a la anterior, es decir, que por ser ley posterior deroga a todas las disposiciones con rango de Ley que se opongan a su contenido, y por tanto también al art. 156 de la Ley Hipotecaria.

j) Si las citadas normas no se interpretaran como se ha hecho en los anteriores párrafos del presente recurso, los ciudadanos que hubiesen pagado sus letras de cambio a través entidades de crédito jamás podrían cancelar las hipotecas cambiarias que garantizaran el pago de tales letras, y es evidente que ese efecto tan pernicioso no ha podido ser querido por el legislador.

k) Además hay que tener en cuenta que jamás una entidad bancaria ha puesto en circulación una letra de cambio después de haber afirmado el banco que la misma había sido pagada a los efectos del

citado artículo 45 de la Ley Cambiaria, con expedición del correspondiente documento. Pero si algún día ocurriera, el banco sería responsable de todo, porque así lo ha querido el legislador, y la Ley está por encima de todos.

3.º Por lo expuesto, se solicita a esta Dirección General:

Primero.–Que en relación a la calificación negativa 58/2.009, y a la calificación también negativa de fecha 23 de mayo de 2009, ambas del Registro de la Propiedad n.º 8 de Murcia, estimando el recurso, se revoque la decisión del indicado Sr. Registrador de la Propiedad, en el sentido de estimar procedente la solicitud de la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis, en relación con el artículo 19 bis, ambos de la Ley Hipotecaria, al objeto de que por el Registrador que corresponda, dentro del cuadro de sustituciones indicado, se proceda a la calificación del título presentado aludido en la calificación negativas mencionadas, ordenado pues la incoación del indicado procedimiento; todo ello sin perjuicio de una vez efectuada tal calificación, interponer, en su caso, el correspondiente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o cualquier otro recurso procedente.

Segundo.–Para el hipotético supuesto de que este Centro Directivo no estime el recurso planteado en el extremo del mismo relativo a la petición de incoación del proceso de calificación sustitutoria, entre a conocer del fondo del recurso planteado, y con revocación de la calificación negativa 58/2.009, del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia, dicte resolución en la que se estime procedente la cancelación de la totalidad de la hipoteca cambiaria a que se refiere el título presentado.

#### IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito de 19 de junio de 2009, que tuvo entrada en este Centro el día 23 del mismo mes. En dicho informe expresa que el 10 de junio de 2009 se dio traslado del recurso interpuesto al Notario autorizante de la escritura, sin que se haya recibido alegación alguna del mismo en el plazo establecido legalmente.

---

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis y 323 de la Ley Hipotecaria; el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto; y las Resoluciones de 6 de octubre de 2004, 29 de abril de 2006, 6 y 15 de junio de 2007 y 9 de enero de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad número 8 de Murcia una escritura de cancelación de hipoteca cambiaria.

Mediante calificación de 8 de mayo de 2009 fue suspendida parcialmente la práctica del asiento de cancelación solicitado, respecto de la hipoteca que garantiza determinadas letras de cambio, porque, a juicio del Registrador, esas cambiales –siete– no han sido inutilizadas y en su lugar se exhibe al Notario un certificado que acredita estar en poder de la entidad crediticia las mencionadas letras, emitiendo el certificado a efectos del artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque.

Solicitada en el referido Registro número 8 de Murcia la calificación por el Registrador que correspondiera por el cuadro de sustituciones, el Registrador titular de aquel Registro denegó esta solicitud por entender que, habiendo sido

calificada la misma escritura el 9 de abril de 2009, ya se emitió respecto de la misma calificación sustitutoria, confirmando, el 16 de abril de 2009 respecto del mismo defecto ahora invocado.

El interesado interpone el presente recurso solicitando, en primer lugar, que se atienda su petición de calificación sustitutoria y, en segundo término, que se revoque en cuanto al fondo del asunto la calificación ya emitida.

2. Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 6 de junio de 2007 y 9 de enero de 2008), una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, si se realiza una nueva presentación del título anteriormente calificado de forma negativa, ha de ser, entonces, objeto de nueva calificación; y, si ésta continúa siendo negativa, abre –una vez notificada– nuevo plazo para interponer contra la misma los recursos procedentes.

La Ley 62/2003, de 30 de diciembre, añadió un nuevo párrafo –segundo– al artículo 323 de la Ley Hipotecaria para el supuesto de que se presentara de nuevo el título ya calificado sin esperar a que finalizara la vigencia del asiento de presentación y sin haberse subsanado los defectos; y en tal caso tanto la duración de la prórroga como el plazo para interponer el recurso comienzan a contarse desde la notificación de la calificación efectuada. Por consiguiente, mientras esté vigente el asiento de presentación inicial no cabe emitir una nueva calificación del título (salvo la relativa a la subsanación del defecto de que se trate).

De las consideraciones precedentes resulta, en primer lugar, que la calificación emitida una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación es una calificación nueva frente a la cual no sólo cabe interponer el recurso correspondiente, sino también solicitar la calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse

que esta calificación subsidiaria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el mencionado precepto legal, que dispuso la calificación sustitutoria como un medio alternativo a la interposición del recurso contra la calificación negativa del Registrador competente, para obtener una segunda calificación agilizando así el despacho de los títulos sujetos a inscripción (cfr. Exposición de motivos del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto; y las Resoluciones de 6 de octubre de 2004 y 29 de abril de 2006).

Por ello, una vez que se ha emitido en el presente caso una nueva calificación también sobre el extremo que no ha sido objeto de subsanación (y sin que deba decidirse ahora si procedía o no emitirla –para lo cual, por otra parte, sería relevante conocer si el primer asiento de presentación estaba o no vigente, lo que no consta en este expediente), es indudable que debe admitirse la procedencia de calificación sustitutoria solicitada.

Por lo demás, esta conclusión impide abordar la cuestión de fondo planteada por la calificación impugnada, pues aun cuando el interesado puede acudir perfectamente al recurso –si está debidamente legitimado–, sin esperar el resultado de la calificación sustitutoria (cfr. la Resolución de 15 de junio de 2007), lo cierto es que en el presente caso debe admitirse el *petitum* del recurrente, según el cual resulta prioritaria la calificación supletoria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que anteceden y ordenar la tramitación de la solicitud de calificación sustitutoria cuestionada.

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, 25 de septiembre de 2009.–  
La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.ª Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valladolid don E.J.G., contra la negativa del registrador de la propiedad nº 6 de Valladolid, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca. («BOE» núm. 264 de 2 de noviembre de 2009.)**

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don E.J.G. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid (Registro número 6), don Jorge Requejo Liberal, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.

---

**HECHOS**

I

Mediante escritura autorizada por el Notario Valladolid don E.J.G., el día 16 de abril de 2009, se constituye hipoteca en garantía de las obligaciones contraídas por la sociedad Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., con Iberaval, S.G.R., como consecuencia del afianzamiento prestado por esta sociedad para garantizar un préstamo concedido a la primera por Caja Rural de Zamora, con las siguientes circunstancias:

1.<sup>a</sup> Por medio de una póliza de préstamo, intervenida por el citado Notario, la Caja Rural de Zamora (en adelante «la Caja») concedió un préstamo de 175.000 euros a la sociedad Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., que se obligó a devolverlo, con intereses, en los plazos y forma pactados en la póliza (treinta años, con un tipo de interés ordinario del 3,135 nominal anual, revisable aplicando el Euribor a un año más un punto porcentual, e interés de demora resultante de sumar cuatro puntos al Euribor). Además en la misma póliza de préstamo, Iberaval, S.G.R., afianzó a la sociedad prestataria, asumiendo la obligación de pagar por ésta, a la Caja, en caso de incumplimiento, cuanto la afianzada no pagare y debiera pagar con arreglo a la póliza, por todos los conceptos.

2. En otra póliza, de contra-garantía, también intervenida el mismo Notario, la sociedad Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., se obligó, a su vez, a devolver a Iberaval, S.G.R., cuanto ésta pudiera verse obligada a pagar a la Caja, por razón del aval formalizado en la póliza de préstamo referida en el apartado 2 anterior. Además, dos personas físicas afianzaron a la sociedad Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., ante Iberaval, S.G.R., de modo que si la sociedad afianzada no pagara, se obligan a pagar por ella. Además, se le garantizaron también a Iberaval, S.G.R., el pago de intereses, sobre las cantidades que pudiera tener que abonar a la Caja, y el reembolso de las costas que originara una reclamación.

3. Finalmente, en la escritura calificada, de contra-garantía hipotecaria, una persona física (que es una de las que prestaron fianza en la referida póliza de contra-garantía) hipoteca un inmueble de su propiedad para asegurar a Iberaval, S.G.R., una vez más, el reembolso de todo lo que ésta pueda verse obligada a pagar a la Caja, por todos los conceptos, en caso de incumplimiento de Embutidos

Olandia-Nanclares, S. L., así como el pago de los intereses que se devenguen a favor de Iberaval, S.G.R., desde que ésta pague a la Caja hasta que recupere lo pagado, y el pago de las costas ocasionadas por la reclamación. A la escritura de contra-garantía se incorporan testimonios de las dos pólizas antes referidas.

En la estipulación Primera de dicha escritura se expresa lo siguiente:

«... Dicha hipoteca garantizará las siguientes cantidades máximas:

1) Por principal a favor de Iberaval, S.G.R. integrado por las cantidades que la S.G.R. como avalista del préstamo pueda venir obligada a satisfacer a la entidad prestamista por todos los conceptos: ciento ochenta y tres mil setecientos cincuenta euros (€ 183.750).

2) Por intereses de demora...».

En la estipulación siguiente se añade este texto:

«Segunda: Nacimiento de la obligación garantizada. Si por falta de pago del socio partícipe, la Sociedad avalista Iberaval S.G.R. tuviera que pagar a la Entidad financiera, bien una o varias amortizaciones, bien intereses, comisiones o gastos o varios de los conceptos a la vez, y/o el socio partícipe adeudare cualquier otra cantidad a la S.G.R. como consecuencia del aval prestado y de la póliza de afianzamiento/contragarantía referida en el expositivo de esta escritura, ello determinará: a) Que se reputa contraída la obligación futura sin más trámites, quedando garantizada con la hipoteca que se constituye en esta escritura hasta la cantidad máxima determinada en la estipulación anterior...».

## II

El título fue presentado en el Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid por vía telemática el mismo día de su autorización, causando ese día el asiento de presentación número 535 del Diario

43. Posteriormente se presentó el 8 de mayo de 2009 mediante asiento número 1001 del mismo Diario; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe:

«Registro de la Propiedad de Valladolid-6.

Previa calificación del precedente documento, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la constitución de hipoteca sobre la finca descrita en el precedente documento, porque siendo esencial en la hipoteca la determinación de la obligación que se garantiza, esta aparece contraída por unos importes inferiores a la garantía que se pretende constituir.

### Hechos

1. Mediante escritura autorizada el dieciséis de abril de dos mil nueve por el Notario de Valladolid don EJC, se instrumenta la garantía hipotecaria del reembolso de las cantidades a satisfacer por un aval prestado en una póliza de préstamo.

2. El importe del principal del préstamo es de 175.000 euros. El acuerdo de concesión del Aval se toma para garantizar el principal de 175.000 euros y así se refleja en la póliza de afianzamiento que se incorpora. Sin embargo la garantía que se pacta por este mismo concepto (principal) para que responda la finca hipotecada es de 183.750 euros, por lo que se excede en la garantía del importe de la obligación garantizada precisamente por el concepto de principal.

Se advierte que la póliza de préstamo figura pactada con sujeción a una condición suspensiva («la ratificación por el vendedor de la escritura de compraventa autorizada por mí el 16-04-2009, n.º 774 de protocolo»), por lo que el nacimiento de la hipoteca quedará sujeto al cumplimiento de la misma.

## Fundamentos de Derecho

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

2. El Principio de accesoriedad de la hipoteca consagrado en los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1857-1 y 1528 del Código Civil.

Art. 105. La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1.911 del Código Civil.

Art. 1.528. La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio.

Art. 1.857. Son requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca:

1.º Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

3. Entre otras la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26/05/2001:

«consecuencias de su accesoriedad, en cuanto nace en garantía de una concreta y única obligación (artículos 1876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria), por un importe determinado o máximo (art. 12 de la Ley Hipotecaria), con la que se transmite (artículos 1.212 y 1.528 del Código Civil) y se extingue, sin que quepa la hipoteca sin crédito o de propietario para su aplicación a cualquier otro...».

4. El defecto señalado no implica que no puedan garantizarse mediante hi-

poteca otros conceptos accesorios del principal, pero con arreglo al Principio de especialidad, debe exigirse claridad a los elementos publicados en el Registro, de forma que todos ellos aparezcan perfectamente identificados tanto en su vigencia y jerarquía como en su extensión, y si la cantidad que excede al principal de la obligación garantizada responde a cualquier obligación accesorial de la misma podrá resultar también garantizada por la hipoteca, pero determinando claramente a qué se debe su existencia y cuál es su extensión, sin que quepa señalar una cantidad global de responsabilidad sin especificar la obligación (principal o accesorial) de que deriva.

No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación podrá interponerse recurso...

Valladolid, a dieciséis de mayo de dos mil nueve. El Registrador».

### III

La referida calificación se notificó al Notario autorizante el 19 de mayo de 2009 y el día 21 del mismo mes causó entrada en el Registro de la Propiedad número 6 de Valladolid escrito por el que dicho Notario interpuso recurso contra la calificación, en el cual alegó lo siguiente:

La interpretación que el Sr. Registrador hace de las cláusulas de la escritura de constitución de hipoteca es errónea, porque confunde el principal del préstamo con el principal asegurado por la hipoteca, cuando ambos son conceptos distintos.

El principal del préstamo es, en efecto, de 175.000 euros, con arreglo a la condición particular correspondiente de la póliza de préstamo.

El principal asegurado por la hipoteca no es el principal del préstamo, sino que está integrado, según dice la escritura de contra-garantía hipotecaria por todas las

cantidades que Iberaval, como avalista del préstamo, pueda venir obligada a satisfacer a la Caja prestamista por todos los conceptos, y no solo por el de principal del propio préstamo.

Así consta, expresamente, en la cláusula primera de la escritura de contra-garantía hipotecaria. En el mismo sentido, esa misma cláusula primera explica que la hipoteca se constituye «Para garantizar a Iberaval, S.G.R. el reembolso de las cantidades que como avalista deba de pagar a la Entidad financiera...».

E igualmente, en la cláusula segunda se explica precisamente en qué consiste la obligación garantizada por principal, al regular cuándo nace la obligación garantizada (obligación principal, ya que luego se refiere específicamente a las accesorias de intereses y otras).

En definitiva, en cuanto que Sociedad de Garantía Recíproca, y con arreglo al régimen jurídico especial de éstas, Iberaval, que tiene por objeto facilitar la obtención de financiación por sus socios, mediante el otorgamiento de avales a favor de los mismos, afianzó a su socia, Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., en un contrato de préstamo por importe de ciento setenta y cinco mil euros (€ 175.000), concedido por la Caja Rural de Zamora. El préstamo se instrumenta en la referida póliza. Por virtud de dicho contrato de préstamo, Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., se obliga a devolver a la Caja prestamista el principal del préstamo y a pagar sus intereses ordinarios (cláusula 6) en las fechas y cuantías convenidas, así como a pagar intereses moratorios, en caso de producirse retrasos en los pagos (cláusula 9).

Iberaval S.G.R., en cuanto que fiadora, garantiza todas las obligaciones de la prestataria en los mismos términos que ésta (cláusula 17), con las particularidades que constan en las condiciones especiales que, mediante anexo, constan en la póliza. Con arreglo a ello, Iberaval

S.G.R. se obliga a pagar a la Caja: a) Las cantidades correspondientes al principal del préstamo, de ciento setenta y cinco mil euros (175.000 €), que Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., no pague; b) Las cantidades correspondientes a los intereses ordinarios devengados por el préstamo que Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., no pague; c) Los intereses de demora que se devenguen a favor de la Caja, como consecuencia de los impagos de Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., hasta el momento en que Iberaval, S.G.R. pague por aquélla.

La suma de todo lo que por estos tres conceptos pueda tener que pagar y pague Iberaval a la Caja, en cuanto que fiadora, es el principal, a los efectos de la garantía hipotecaria y, dado que cabe la posibilidad de que Embutidos Olandia-Nanclares, S.L., no llegue a devolver ni un solo céntimo del principal del préstamo recibido de la Caja, y que tal principal devengue intereses desde el primer momento, que tampoco sean pagados a su vencimiento, y que en cuanto se produzca un retraso se devengarán también intereses moratorios, es perfectamente posible que Iberaval tenga que pagar a la Caja más de 175.000, razón por la que la hipoteca se constituye, a favor de Iberaval, por una suma, por principal, mayor de esos 175.000 euros.

En modo alguno, el que la hipoteca asegure hasta 183.750 euros de principal pagado por Iberaval a la Caja, es contradictorio con que el aval garantice 175.000 euros del préstamo de la Caja, porque aquél y éste principal lo son de dos negocios distintos, la contra-garantía hipotecaria el primero, y el préstamo el segundo, y aquélla se extiende no solo para cubrir el principal del préstamo, sino todo pago que pueda tener que hacer Iberaval a la Caja por su condición de fiadora.

Y tanto en la póliza de contra-garantía (no en la escritura) como en la certifica-

ción del Consejo de Administración de Iberaval, se establece, o que se ha acordado afianzar una operación de préstamo de 175.000 euros, es decir, todas las obligaciones que deriven del préstamo «en las condiciones que figuran en el contrato...», y por ello, no solo el principal prestado, o se acuerda expresamente, «otorgar aval solidario (...) hasta un importe de 175.000 euros más accesorios», luego el aval va más allá del principal, y la contra-garantía, como se ha visto, cubre el reembolso de todo lo pagado por razón del aval.

Dado que los motivos de recurso son puramente fácticos, no es preciso hacer mención a fundamento jurídico alguno, puesto que todo este recurso se fundamenta en que el hecho aducido por el Registrador como defecto no existe, como se ha intentado explicar.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 1 de junio de 2009, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 5 del mismo mes).

---

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1212, 1528, 1838, 1839, 1843, 1857, 1861 y 1876 del Código Civil; 9, 12, 18, 105, 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; 6 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y la Resolución de de este Centro Directivo de 4 de marzo de 2005.

1. De la escritura calificada resulta que por determinada persona se constituye una hipoteca de máximo y de seguridad (hasta la cantidad de 183.750 euros, por principal a la que se suman otras cantidades máximas por intereses de demora y por costas y gastos) para garan-

tizar a una sociedad de garantía recíproca el reembolso de las cantidades que, en su caso, deba pagar como consecuencia de una fianza constituida por ésta para garantizar el pago de un préstamo (tanto del capital, 175.000 euros, como de cualquier otra cantidad accesoria por intereses y otros conceptos), concedido por determinada entidad de crédito a una sociedad de responsabilidad limitada, con las condiciones que figuran en la correspondiente póliza de préstamo y fianza cuya copia se incorpora a dicha escritura.

El Registrador suspende la inscripción solicitada por «excederse en la garantía del importe de la obligación garantizada precisamente por el concepto de principal», lo que, a su juicio, implica que, si bien «... puedan garantizarse mediante hipoteca otros conceptos accesorios del principal», debe entenderse que, «... con arreglo al Principio de especialidad, debe exigirse claridad a los elementos publicados en el Registro, de forma que todos ellos aparezcan perfectamente identificados tanto en su vigencia y jerarquía como en su extensión, y si la cantidad que excede al principal de la obligación garantizada responde a cualquier obligación accesoria de la misma podrá resultar también garantizada por la hipoteca, pero determinando claramente a qué se debe su existencia y cuál es su extensión, sin que quepa señalar una cantidad global de responsabilidad sin especificar la obligación (principal o accesoria) de que deriva».

2. La hipoteca puede constituirse para garantizar toda clase de obligaciones (cfr. artículos 1861 del Código Civil y 105, 142 y 143 de la Ley Hipotecaria). Así, la obligación asegurada puede ser, por ejemplo, la obligación principal derivada de un préstamo; pero también puede garantizarse la obligación del deudor respecto del fiador (cfr. artículos 1843, párrafo último del Código Civil y 6

de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario).

A la hora de precisar la naturaleza de la fianza debe distinguirse entre la obligación del fiador y la obligación principal garantizada (así lo ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resolución de 4 de marzo de 2005). Frente a posiciones ya abandonadas que defendían la existencia de un vínculo obligatorio único con dos deudores, uno principal y otro subordinado, es indudable que la fianza constituye una obligación independiente, como lo evidencia su función económico social que, centrada en el aseguramiento del interés del acreedor para el caso de que la obligación principal no sea cumplida en los términos pactados, determina una causa peculiar de garantía, en todo caso diferente de la propia de la obligación principal asegurada. Consecuencia necesaria de lo anterior es la alteridad del régimen de la obligación del fiador respecto de la obligación del deudor principal, que se traduce no sólo en la posibilidad de que su contenido sea distinto, sino también en que su existencia, y su posibilidad de modificación y extinción sean independientes, aunque siempre esté subordinada a la obligación principal como consecuencia de su naturaleza accesoria. De tal caracterización de la obligación del fiador debe concluirse afirmando la posibilidad de que su derecho pueda ser garantizado mediante hipoteca. La hipoteca garantiza al fiador que paga la realización de su crédito contra el deudor principal directamente sobre la finca hipotecada y con preferencia a cualquier otro acreedor posterior, lo que tiene evidente interés para él, como en cualquier otra relación de crédito. En este sentido, no debe olvidarse que el contenido del derecho del fiador, especialmente después de haber pagado, es diferente y, desde el punto de vista objetivo, más amplio que el del acreedor principal, como consecuencia de tratarse de un vínculo obligatorio distinto. El

fiador que paga tiene derecho a reclamar del deudor principal, desde luego, lo satisfecho efectivamente al acreedor, y a este efecto le puede resultar de interés la subrogación en la posición jurídica del acreedor, pero, además, tiene derecho a reclamar al deudor por todos los conceptos a que se refiere el artículo 1.838 del Código Civil, así como la retribución que se pudiera haber pactado, como de ordinario ocurre en las fianzas mercantiles prestadas por las entidades de crédito. Desde esta perspectiva, ha de tenerse en cuenta que, si bien la subrogación puede facilitar el cobro de la cantidad efectivamente satisfecha en concepto de pago por el fiador, los demás conceptos repetibles quedan fuera de la cobertura subrogatoria, porque el fiador ejercita directamente frente al deudor un derecho propio que deriva exclusivamente de la relación de fianza. Así, se entiende que esté fuera de toda duda la justificación y la utilidad de la hipoteca constituida para garantizar el cobro de tales cantidades.

Reconocida la naturaleza autónoma de la relación de fianza, también es cierto que su carácter accesorio y subordinado determina una interconexión con la obligación principal que no se da en otro tipo de contratos. Una de las manifestaciones de esta peculiaridad se concreta en la posibilidad de que el fiador que paga se subrogue en la posición jurídica del acreedor (artículo 1.839 del Código Civil). Pero ese efecto subrogatorio no significa que la fianza se confunda con la obligación principal. Esto es evidente si se tiene en cuenta que los efectos específicos de la fianza se siguen produciendo en favor del fiador aún después de haber ejercitado con éxito los derechos del acreedor, como lo demuestra la subsistencia de la vía de regreso contra el deudor si por aquel medio no se produjo la íntegra satisfacción del primero.

En el presente supuesto, del contenido de la escritura resulta inequívocamente que la obligación asegurada con la hipo-

teca es la que puede nacer en el caso de que el fiador pague al acreedor principal, que se trata de una obligación diferente de la obligación contraída por el deudor para con dicho acreedor como consecuencia del préstamo. Por ello, el hecho de que la cantidad máxima garantizada con la hipoteca sea –como es natural– superior a la del capital del referido préstamo no constituye ningún obstáculo para la inscripción de tal derecho real, estando la obligación asegurada suficientemente determinada en sus aspectos definidores, como resulta de la póliza de préstamo y afianzamiento cuya copia se incorpora en la escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que anteceden.

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, 30 de septiembre de 2009.–  
La Directora General de los Registros y del Notariado, *M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz*.

---

**RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 2 de Alcázar de San Juan, a inscribir de una anotación de embargo. («BOE» núm. 264 de 2 de noviembre de 2009.)**

En el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real) contra la nota de calificación de la regis-

tradora de la propiedad de Alcázar de San Juan número 2, doña Eva Leal Colino, por la que se deniega la inscripción de una anotación de embargo.

---

## HECHOS

### I

Mediante expediente administrativo seguido por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real), contra la entidad mercantil «P. L. E. de P. M., S.L.», se decretó el embargo sobre una finca a ella perteneciente.

### II

Presentado mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. El día 4 de diciembre de 2008, se presentó –Asiento 499 del Diario 201–, mandamiento librado el día 27 de noviembre de 2008, dimanante de procedimiento administrativo de apremio seguido contra la entidad P. L. E. de P. M., S.L., por débitos al Ayuntamiento de Pedro Muñoz en el que se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 21126 del término de Pedro Muñoz. Consta en el citado mandamiento que la diligencia de embargo «se notificará» al obligado al pago. La finca figura inscrita en este Registro a nombre de M. P. A. S.L. Fundamentos de derecho. Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de su facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los siguientes defectos: 1.– La finca figura inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento. Art. 20 LH, 140 LH. Principio de tracto sucesivo.

2.– Falta de notificación de la diligencia de embargo al deudor. arts. 73.3, 85 y 86 Reglamento General de Recaudación, de 29 de julio de 2005 y 99 M. 3.– No tener el mandamiento certificación de la providencia de apremio. Arts. 85 y 86 RGR, de 29 de julio de 2005 y 99 RH. Siendo el defecto relacionado con el número 1 insubsanable, se deniega el despacho del documento calificado. Contra la presente calificación (...) Alcázar de San Juan. 24 de Diciembre de 2008. La Registradora. Fdo. Eva Leal Colino».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Exojo Sánchez-Cruzado, en su calidad de Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real) interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de Enero de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: que aunque las anotaciones de embargo han sido denegadas por falta de tracto sucesivo por resultar las mismas inscritas a nombre de personas distintas, debe tenerse en cuenta la afección real de las fincas al pago de los gastos de urbanización; de conformidad con el artículo 129.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha; el artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, una vez definidas las cuotas de urbanización, la Administración puede dar traslado al Registro el proyecto de urbanización, reparcelación o convenio, donde se hayan establecido la cuotas correspondientes de forma que queden afectadas las fincas a las cuotas. Que por lo tanto, es indiscutible la afección real de las parcelas y la subrogación que por ministerio de la ley se produce respecto del nuevo adquirente si la finca se transmite.

### IV

La registradora emitió informe el día 11 de febrero de 2009, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria; artículo 129.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha; artículos 1 y 19 y del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, y la Resolución de esta Dirección General de 24 de marzo de 2007.

1. El registrador señala tres defectos en la nota de calificación, sin que en el recurso se alegue nada con relación al segundo y tercero de ellos, que deben entenderse confirmados. Queda limitado el recurso al primero de los defectos y por tanto a determinar si es posible tomar anotación preventiva de embargo por incumplimiento del pago de gastos de urbanización, en procedimiento administrativo de apremio dirigido contra quien ya no es titular registral. El Ayuntamiento entiende que es posible, dada la afección real de las fincas al pago de esos gastos de urbanización, con independencia de quien sea propietario de la finca y por tanto aunque no se haya dirigido el procedimiento al actual titular registral.

2. Dispone el artículo 129 del Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, al regular la ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias, lo siguiente: «1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Muni-

cial y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante. 2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por: a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación. b. Cesión en virtud de convenio urbanístico. c. Expropiación. 3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización. Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.»

De este precepto se deduce claramente que el coste de las obras públicas que sean de urbanización se sufragan por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía tiene que ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización; sólo en este momento las fincas o parcelas correspondientes quedan afectas, con carácter real, al pago de las cuotas.

3. En efecto desde el mismo momento en que conforme al planeamiento existe delimitada una unidad de actuación urbanística, nace la obligación de los propietarios a llevar a efecto las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por la legislación del suelo (cfr. artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística). No es necesario por tanto llegar a la aprobación del instrumento de equidistribución para que en el Registro pueda

constar la afección de los terrenos al cumplimiento de esta obligación, siempre que se solicite la correspondiente certificación de titularidad y cargas y se haga constar por nota marginal (cfr. Resolución de 24 de marzo de 2007).

Por el contrario, para que las fincas queden afectas con carácter real al pago de los gastos de urbanización sí es necesario que se inscriban el instrumento de equidistribución. Así resulta del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, que regula la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar. Según este artículo «quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas: 1.– En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente: a. Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto. b. El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

2.– En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subroge en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal».

4. En el supuesto de hecho que nos ocupa no se han inscrito aún los correspondientes instrumentos de equidistribución previstos en la legislación autonómica para determinar los gastos de urbanización, en función de los cuales quedan afectas las fincas con carácter real.

5. Pero es que además, el hecho de que existiera una afección real al pago de los gastos de urbanización –que ya hemos

visto aquí no se produce– no exime de la necesidad de llamar al procedimiento al titular registral en el momento de la anotación, como consecuencia del principio de tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es una manifestación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de octubre de 2009.– La Directora General de los Registros y del Notariado, *María Ángeles Alcalá Díaz*.