

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 13721** *Resolución de 30 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de propiedad de Cádiz n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura por la que la entidad recurrente, como tercero no interesado, se subroga en la hipoteca de la que otra sociedad era titular y que grava varias fincas del indicado Registro de la Propiedad.*

En el recurso interpuesto por don R. B. A. y don L. V. P., en nombre y representación de la entidad «Transversal Comercio, S.L.», contra la nota de calificación de la Registradora de Propiedad de Cádiz número 1, doña María Cristina de Santa-Pau Fernández-Moscoso, por la que se suspende la inscripción de una escritura por la que la entidad recurrente, como tercero no interesado, se subroga en la hipoteca de la que «Bankia, S.A.», era titular y que grava varias fincas del indicado Registro de la Propiedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de agosto de 2015 por el Notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, bajo el número 1.272 de protocolo, se formalizó una subrogación en la hipoteca de la que «Bankia, S.A.», es titular y que grava varias fincas del Registro de la Propiedad de Cádiz número 1 por parte de la entidad «Transversal Comercio, S.L.», como tercero no interesado.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 1, siendo calificada negativamente con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Cádiz n.º 1. Entrada n.º: 1726/2015. Notario: Íñigo Fernández de Córdoba Claros. N.º protocolo: 1272/2015. Antecedentes de hecho. Con fecha del día trece de agosto del año actual fue presentado en este Registro de la Propiedad el documento que consta en el encabezamiento para su inscripción. En el día de la fecha el referido documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción, con arreglo a lo siguiente: Hechos: I.–Presentada la escritura de subrogación de acreedor en crédito hipotecario de 6 de agosto de 2015 que consta en el encabezamiento, por la que Transversal Comercio, S.L., como tercero no interesado en el cumplimiento del préstamo hipotecario, se subroga en la Hipoteca que la entidad Bankia tenía sobre las fincas registrales números 27.967, 27.969, 27.971 y 27.973, como consecuencia del pago realizado a dicha entidad. II.–Se acompañan como complementarios las actas de ofrecimiento de pago, la primera de ellas de 13 de mayo de 2015, ante el mismo Notario antes citado, en la que Transversal Comercio, S.L., manifiesta su facultad de subrogarse en el crédito después de su vencimiento, por pago y exige a Bankia que concurra al otorgamiento de la escritura en la que se documente el pago y la correlativa subrogación de Transversal Comercio, S.L., en la titularidad del Crédito Hipotecario. III.– En dicha acta concurre la entidad mercantil Cuarteles de Varela, S.L., titular dominical de las fincas hipotecadas, así como Naclachi, S.L., e Inversiones Pebef, S.L., como prestatarios iniciales, e Inmobiliaria Begator, S.L., como sucesora de las citadas, para expresar su consentimiento y aprobación al pago realizado por Transversal Comercio, S.L. IV.–Así mismo en dicha acta Bankia acepta el ofrecimiento de pago, manifiesta que dicho pago tendrá carácter liberatorio y se compromete a otorgar certificado de cancelación

económica que las sociedades prestatarias requieren. V.–En la segunda acta de requerimiento de pago de fecha 25 de junio de 2015, otorgada ante el mismo Notario de Cádiz señor Fernández de Córdoba Claros, comparecen los mismos que en el acta anterior y expresamente requieren al Notario para que tome en depósito los cheques por el importe total de la deuda, se lo ofrezca a Bankia y constate que el pago procede de Transversal Comercio, S.L., y que manifieste su consentimiento para que todo ello se haga constar en el Registro de la Propiedad. VI.–Mediante diligencia en la misma acta, el representante de Bankia contesta al requerimiento, manifestando que acepta los cheques ofrecidos en pago de las deudas de Inversiones Pebef, S.L., y Naclachi, S.L., que una vez aplicados al pago de la deuda si hubiera sobrante quedaría a disposición de Transversal Comercio, S.L., manifestando que dicho pago ha sido realizado por dicha entidad, sin manifestar su consentimiento a la constancia en el Registro de la subrogación por pago de un tercero. Fundamentos de Derecho Primero: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose su calificación a los extremos determinados en dichos artículos. Segundo: Falta la aceptación y consentimiento de Bankia, como titular de la Hipoteca, a la constancia en el Registro de la Propiedad, por nota al margen, de la subrogación de un tercero en su posición de acreedor hipotecario. Tercero: No se desprende de los documentos presentados la voluntad de la entidad Bancaria y titular del Derecho Real de Hipoteca de realizar una novación subjetiva por cambio de la persona del acreedor, o en su caso extinguir por pago la obligación puesto que en las diligencias solo comparece el representante del Banco manifestando que el pago ha sido realizado por un tercero. Cuarto: En el otorgamiento primero se manifiesta que conforme a lo dispuesto en los artículos 659,3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 231,2 del Reglamento Notarial, la sola escritura o acta notarial de la que resulte claramente, que el pago hecho por un tercero es Título formal suficiente para la práctica del asiento solicitado, sin necesidad del consentimiento del acreedor, no son de aplicación en este caso ya que ellos son de aplicación al supuesto de que la ejecución de la Hipoteca se esté llevando a cabo y se trate de Titulares de derechos inscritos con posterioridad a la Hipoteca que se ejecuta, supuesto distinto al que estamos calificando. Todo ello de acuerdo a lo establecido en los artículos 127, 1.120 a 1.123, 1.157 y 1.158 del Código Civil, 115 y 144 de la Ley Hipotecaria y 231 del Reglamento Hipotecario, y resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 19 de julio de 2012. Parte Dispositiva. Calificado el mandamiento (sic), a la vista de los libros del registro y de los fundamentos de derecho expresados, suspendo la inscripción por el defecto subsanable siguiente.–Falta la aceptación y consentimiento de Bankia, como titular de la Hipoteca, a la constancia en el Registro de la Propiedad, por nota al margen, de la subrogación de un tercero en su posición de acreedor hipotecario. La anterior nota de calificación (...) Cádiz, a uno de septiembre de dos mil quince (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la Registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación don R. B. A. y don L. V. P., en nombre y representación de la entidad «Transversal Comercio, S.L.», interpusieron recurso, mediante escrito de fecha 9 de septiembre de 2015, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, con base en los siguientes argumentos: «Hechos y Fundamentos. Primero.–El pasado día 13 de agosto del año en curso se presentó en el Registro de la Propiedad de Cádiz n.º 1, la escritura de fecha 6/08/2015, autorizada por el Notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, número de protocolo 1272/2015, por la que nuestra representada solicitó la inscripción de una escritura de subrogación, por cambio de acreedor, relativa a un préstamo con garantía hipotecaria concedido por la entonces Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (hoy Bankia, S.A.), en escritura otorgada ante el Notario de Cádiz, doña Esperanza Prados Velasco, el día 16/11/2001, a las mercantiles Naclachi, S.L., e Inversiones Pebef, S.L., posteriormente sucedidas por las también mercantiles Inmobiliaria Begator, S.L., y Cuarteles de Varela 2011, S.L, todas las cuales prestaron su consentimiento al pago por nuestra entidad.

En la parte expositiva de dicha escritura se expresa la facultad de nuestra representada, como tercero no interesado en el cumplimiento del préstamo hipotecario, de subrogarse en el mismo, después de su vencimiento, por pago, basándose, como bien articula la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2012, en que “nuestro ordenamiento jurídico atribuye a los terceros interesados en el cumplimiento de la obligación e incluso –con el consentimiento expreso o tácito del deudor– a los terceros no interesados la posibilidad de subrogarse por pago (artículo 1.210 del Código Civil)”. Este pago aunque “extingue la deuda para con el primitivo acreedor hipotecario satisfecho (artículo 1.156 del Código Civil), respecto de la obligación en sí misma considerada no supone sino una novación modificativa por subrogación de un tercero en los derechos del acreedor (artículos 1.203.3 y 1.210.2 del Código Civil) que, además, por imperativo legal, transfiere al subrogado el crédito con los derechos a él anexos, ya contra el deudor, ya contra los terceros, sean fiadores o poseedores de hipotecas (artículo 1.212 del Código Civil)”. Derechos anexos que no son otros, en el caso que nos ocupa, que un derecho de crédito en garantía de un préstamo hipotecario vencido. Y todo ello aunque el crédito esté vencido y sin necesidad de consentimiento de los titulares de cargas intermedias, pues “el hecho de que se sustituya a la persona titular de un derecho real preferente ningún perjuicio objetivo puede suponer para el titular de una carga posterior”. Seguidamente, en las estipulaciones de la misma escritura se pactó lo siguiente: “Por aplicación de lo expresado en los expositivos de esta escritura, Transversal Comercio, S.L., hace constar que queda subrogada, por ministerio de la ley (artículos 1.203.3 y 1.210.2 del Código Civil), en la condición de acreedora que ostentaba Bankia, S.A., en el préstamo hipotecario identificado en el expositivo I anterior, que no sufre novación alguna salvo la aquí operada por cambio de acreedor”. “Transversal Comercio, S.L., según se halla representada, deja expresamente solicitada la práctica de los asientos registrales procedentes para hacer constar el cambio de titularidad del crédito hipotecario reseñado, ya mediante nota al margen de las respectivas inscripciones de hipoteca, ya de la forma que resulte de la calificación registral de la presente.” (...) Dicho documento notarial, presentado en unión junto con sendas actas aclaratorias y probatorias de ofrecimiento del pago efectuado, otorgadas ante el mismo Notario y en fechas de 13/05/2015 y 25/06/2015, respectivamente, fue objeto de calificación negativa en fecha 1/09/2015 con fundamento en que “falta la aceptación y consentimiento de Bankia, como titular de la hipoteca, a la constancia en el Registro de la Propiedad, por nota al margen, de la subrogación de un tercero en su posición de acreedor hipotecario”. (...) Segundo.–En relación a la ausencia de dicho consentimiento expreso por Bankia respecto de la subrogación por pago de nuestra entidad en el préstamo hipotecario de referencia, la interpretación que realiza la Sra. Registradora contraviene, dicho sea en términos de defensa, la propia Resolución de la DGRN de fecha 19 de Julio de 2012, que afirma que conforme a los artículos 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 231.2 del Reglamento Notarial, la sola escritura o acta notarial acreditativa del pago de la que resulte claramente que éste se hizo por el tercero y se exprese que éste, el tercero, hizo uso de la facultad de subrogación en los términos expresados, es título formal suficiente para la práctica de los asientos solicitados, sin necesidad de consentimiento del acreedor primitivo, por lo que en nuestro caso, donde tanto el pago del préstamo por tercero, como la confirmación de tal pago por parte del acreedor, como el consentimiento de los deudores al pago realizado, fueron consignados en sucesivas actas notariales de ofrecimiento de pago, la subrogación del acreedor hipotecario debe entenderse producida ope legis, toda vez que dicho automatismo en la subrogación de la posición jurídica del acreedor opera en el sentido de que no necesita de una declaración ad hoc de Bankia. Sentado lo anterior, también cabe destacar el criterio que el Tribunal Supremo señala en su Sentencia de 18 de diciembre de 1997 respecto de los supuestos que nuestra legislación civil establece para que dicho pago de un tercero verifique la subrogación en la posición del acreedor: “1.º Subrogación convencional: si hay pacto entre el tercero y el acreedor tanto cuando aquél posee interés en la obligación como en caso contrario, ya el deudor apruebe el pago ya lo ignore o se oponga a él (artículos 1.209 y 1.159); 2.º Subrogación legal: cuando paga un tercero y así

lo ordena algún precepto (artículo 1.209); 3.º Subrogación legal: cuando paga un tercero interesado en la obligación, bien si el deudor aprueba el pago, bien si lo ignora o se expresa contrario a él (artículo 1.210.1 y 3). 4.º Subrogación legal: cuando paga un tercero no interesado en la obligación con la aprobación del deudor (artículos 1.210.2 y 1.159). 5.º Reembolso por lo pagado: cuando lo hace un tercero no interesado y el deudor lo ignora (artículo 1158). 6.º Repetición por la utilidad producida: cuando paga un tercero no interesado contra la expresa voluntad del deudor (artículo 1158)'. Por consiguiente, estamos ante el supuesto de pago efectuado por un tercero no interesado en el cumplimiento de la obligación hipotecaria con aprobación de los deudores, por lo que se presume la existencia de subrogación por determinación legal de artículo 1.210 del Código Civil. Por lo que nuevamente, una vez acreditado el pago en los términos expresados en el cuerpo del presente recurso, ningún inconveniente entendemos hay para hacer constar por nota marginal la subrogación de nuestra representada en la posición de Bankia como acreedor primitivo. En definitiva, lo importante es que consta la voluntad de hacer uso de la subrogación del acreedor en el crédito hipotecario por pago, pues así figura el consentimiento de los deudores de forma expresa en la propia escritura, mientras que por parte de Bankia, aun cuando no siendo requisito sine qua non contar con su aprobación, debemos considerarlo por ministerio de la ley prestado tácitamente desde el momento que aceptó los cheques ofrecidos en pago de las deudas de Inversiones Pebef, S.L., y Naclachi, S.L., y manifestó que dicho pago había sido realizado por nuestra representada, no extinguiendo y manteniendo viva a día de hoy la relación jurídica para con los deudores en los mismos términos y con las mismas garantías de los que esta disfrutaba en el momento anterior a nuestro pago en el préstamo hipotecario de referencia. Por tanto, no resulta conforme a derecho la denegación de la inscripción por el motivo manifestado en la nota de calificación, al estar, sin necesidad de ello como dice la DGRN, el consentimiento de Bankia ineludiblemente acreditado mediante la aceptación del pago de la deuda por nuestra entidad».

IV

El Registrador de la Propiedad accidental de Cádiz número 1, don Javier Hernanz Alcaide, emitió informe el día 28 de septiembre de 2015, manteniendo la nota de calificación de la registradora titular, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 1.120 a 1.123, 1.156 a 1.159, 1.176 a 1.181, 1.203 y 1.209 a 1.212 del Código Civil; 118, 127 y 144 de la Ley Hipotecaria; 230 y 231 del Reglamento Hipotecario; 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 231 del Reglamento Notarial; 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1997, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1999, y 19 de julio de 2012.

1. El presente expediente versa sobre los requisitos que son necesarios para hacer constar en el Registro de la Propiedad la subrogación activa en un préstamo hipotecario, es decir, el cambio de acreedor titular registral, operada en virtud del pago de la deuda por parte de un tercero no interesado en el cumplimiento de la obligación que no tiene la condición de entidad de crédito.

Concretamente la parte recurrente sostiene que son suficientes los siguientes documentos que se han presentado en el Registro de la Propiedad: a) escritura de subrogación otorgada, por un lado, por los prestatarios iniciales y actuales y por el propietario de la finca hipotecada y, por otro lado, por la sociedad tercera que pagó la deuda y es el nuevo acreedor, y b) actas de ofrecimiento de pago, consignación notarial de los cheques que lo representan y comparecencia del antiguo acreedor aceptando el pago

y comprometiéndose a otorgar certificado de cancelación económica, pero sin consentir el cambio de titularidad en la hipoteca; consentimiento expreso que en la nota de calificación registral y en su informe se considera necesario.

2. Es cierto que nuestro ordenamiento jurídico atribuye a los terceros interesados en el cumplimiento de la obligación e incluso a los terceros no interesados si media el consentimiento expreso o tácito del deudor, la posibilidad de subrogarse por pago en los derechos del acreedor (cfr. artículo 1.210.2 del Código Civil), tanto en el crédito –novación subjetiva– como en los derechos accesorios al mismo, entre ellos la hipoteca que lo garantiza.

Esa subrogación del tercero que paga no ha sido puesta en duda por la registradora calificante, sino que la cuestión que se dilucida en este expediente consiste en determinar cuál es el título formal necesario para reflejar esa subrogación en el Registro de la Propiedad y si el mismo debe contener una manifestación expresa del acreedor primitivo acreedor acerca de su consentimiento a la subrogación, más allá de admitir el pago realizado por parte de un tercero.

Pues bien, a este respecto el artículo 1.159 del Código Civil establece que «el que pague en nombre del deudor, ignorándolo éste, no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos», de donde se infiere a «sensu contrario» que el que paga en nombre del deudor, con la aprobación de éste, podrá exigir al acreedor antiguo al que ha pagado que le subrogue en todos los derechos anexos al crédito satisfecho, incluida la hipoteca; y también que esa subrogación aunque opera «ope legis» salvo prueba en contrario, exige un acto del expreso de antiguo acreedor dirigido específicamente a formalizar tal subrogación y no meramente a admitir el pago.

Es por ello que en el supuesto similar recogido en el artículo 1.211 del Código Civil de subrogación por voluntad deudor «sin el consentimiento del acreedor, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, y expresando en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada»; para facilitar su tramitación y reflejo registral, soslayando la falta de cooperación del antiguo acreedor, se tuvo que arbitrar en el artículo 2 de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, un procedimiento especial de formalización de la subrogación, cuya utilización fue limitada a las entidades financieras a que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Cuando, como el supuesto presente, todavía no ha vencido la deuda cuyo pago se realiza y, además, no se puede acudir al citado procedimiento de la Ley 2/1994 porque ni el nuevo acreedor es una entidad de crédito ni el supuesto encaja en el artículo 1211 del Código Civil, el procedimiento adecuado para formalizar la subrogación del tercero viene constituido por el procedimiento general de ofrecimiento de pago y consignación regulado en los artículos 1176 a 1181 del Código Civil y 98 y 99 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, debidamente adaptado al supuesto concreto.

Este procedimiento sintetizando es el siguiente: a) si el acreedor a quien se hiciera el ofrecimiento de pago se negare sin razón a admitirlo, el deudor quedará libre de responsabilidad –o el tercero que pretende el pago podrá obtener la subrogación en el crédito– mediante la consignación de la cantidad debida; b) la consignación se hará depositando el dinero a disposición de la autoridad judicial, ante quien se acreditará el ofrecimiento de pago, si procediere, y, en todo caso, el anuncio de la consignación al acreedor; c) realizada la consignación, el letrado de la Administración de Justicia deberá notificar la misma al acreedor; d) si el acreedor aceptare expresamente la consignación y retirare el dinero, el letrado de la Administración de Justicia dictará decreto teniéndola por aceptada y, si lo pide el promotor, expedirá mandamiento cancelando la obligación y, en su caso, la garantía –u ordenando la subrogación en su caso–, y e) en caso de que el acreedor rechazare la consignación o no compareciere, el juez, citadas la partes, declarará si la consignación está o no bien hecha, y, en el primer supuesto podrá el promotor pedir al juez que mande cancelar la obligación –o formalizar la subrogación en su caso–.

Y si el antiguo acreedor hubiere admitido el ofrecimiento de pago notarial, pero se negara o dilatará la cancelación de la hipoteca o la formalización de la subrogación, según

proceda, la única alternativa que les queda al deudor o al nuevo acreedor es acudir al procedimiento declarativo que corresponda para que la autoridad judicial, oídas las partes, ordene al antiguo acreedor al cumplimiento de su obligación y, en caso de inacción del mismo, supla su consentimiento en el trámite de ejecución de la respectiva sentencia.

3. Esta solución es congruente con el carácter indisponible del procedimiento registral y con el principio de legitimación que impone el consentimiento de la persona a cuyo favor aparezcan inscrito el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, o la resolución judicial dictada alternativa dictada en procedimiento en que la misma haya sido parte, para poder inscribir los títulos por los que se transmitan, modifiquen, graven o extingan tales derechos reales.

Igualmente es congruente con la norma general según la cual el simple cobro o consignación del precio o de la deuda, no es suficiente por sí sólo para generar una mutación jurídico real inmobiliaria inscribible, ya se trate ésta de la cancelación de hipoteca o de una novación modificativa de la misma. A este respecto son especialmente ilustrativos el artículo 179 del Reglamento Hipotecario que establece «aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria», y el artículo 180 del mismo cuerpo legal según el cual «cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación, será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1.180 del Código civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida».

Por otra parte, los ejemplos a que aluden los recurrentes acerca de la suficiencia a efectos de inscripción de la escritura o acta notarial acreditativa del pago, de la que resulte claramente que éste se hizo por el tercero y se exprese que hace uso de la facultad de subrogación en los términos expresados, sin necesidad de consentimiento del acreedor primitivo; no son trasplantables al supuesto que nos ocupa ya que, por ejemplo, el artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no es de aplicación porque se trata, en primer lugar, de un supuesto de sucesión procesal en una ejecución que se está llevando a cabo, el pago lo efectúan terceros interesados –titulares de cargas o derechos reales constituidos con posterioridad–, el juez que entiende de la ejecución realiza un control acerca de la idoneidad de dicho pago para la subrogación y el letrado de la administración de justicia expide el correspondiente mandamiento en el que refleja el pago o consignación, manifiesta la subrogación del tercero y ordena la práctica de la nota marginal correspondiente. A pesar de que el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala literalmente que si el pago del crédito en que se subroga el acreedor posterior se hubiese realizado notarialmente será título hábil para inscribir la subrogación el acta notarial que lo refleje, contraponiéndolo al supuesto de pago en el propio Juzgado; tratándose de un supuesto en que opera una sucesión procesal en el crédito, corresponde al juez ex artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como queda expresado, la determinación de la idoneidad del pago y la aprobación de la sucesión procesal, por lo que en todo caso será necesaria la presentación del correspondiente mandamiento judicial que así lo determine.

Tampoco se considera aplicable al supuesto objeto de este recurso el procedimiento recogido en los artículos 230 y 231 del Reglamento Hipotecario, que admite como título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación activa, el acta de entrega o la escritura de carta de pago en que el vendedor, deudor o tercer poseedor manifieste que hace uso de dicha subrogación, porque el mismo sólo es aplicable a las específicas subrogaciones previstas en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria (venta o sus análogas remate y adjudicación en pago con descuento del importe de la carga), es decir, la que tiene lugar bien a favor del deudor que vendió la finca hipotecada y luego satisface la deuda asegurada con la hipoteca –si el comprador hubiere descontado o retenido del precio el importe de la obligación garantizada–, bien a favor del deudor o tercer poseedor que, en caso de ejecución de un crédito hipotecario, paga el importe de alguna carga o

gravamen anterior al mismo, al objeto de poder exigir su importe al rematante o adjudicatario, ya que se presume que éstos también han descontado de su puja u oferta el importe de las dichas cargas anteriores.

Por último, la referencia a la Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 19 de julio de 2012, como argumento para la revocación de la calificación registral y la inscripción de la subrogación activa con base en los documentos presentados, no puede admitirse porque, aparte de tener como cuestión central la posibilidad de subrogación y ampliación del plazo de una hipoteca cuando el vencimiento señalado inicialmente ya hubiere transcurrido, en la misma se reconoce expresamente en el último párrafo de su fundamento de Derecho cuarto que «la subrogación que tenga lugar cuando la obligación no hubiera vencido, no puede hacerse sin consentimiento del acreedor» y, además, junto con el acta notarial de consignación y pago se presentaba una escritura titulada de «novación de modificación de acreedor» en la que los representantes del antiguo acreedor «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», reconocen el pago del préstamo hipotecario efectuado por el tercero no entidad de crédito, y, junto con el deudor, manifiestan que aceptan y consienten que se subrogue en la posición de acreedor de dicho préstamo.

En consecuencia, 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, 30 de noviembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.