

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15710 *Resolución de 9 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 10 de una escritura de subrogación hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Juan Pardo Defez, notario de Zaragoza, contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 10, doña Josefa Porras Delgado, de una escritura de subrogación hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de enero de 2025 por el notario de Zaragoza, don Juan Pardo Defez, con el número 146 de protocolo, se formalizó una escritura de subrogación de acreedor (Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y novación de préstamos hipotecarios) en un préstamo con garantía hipotecaria sobre una vivienda sita en el distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10, incorporándose como documentos complementarios el certificado de la entrega a la anterior entidad acreedora, «Ibercaja Banco, S.A.», de la oferta vinculante y la Ficha Europea de Información Normalizada y el certificado bancario de la transferencia realizada por «Kutxabank, S.A.» realizada por el banco subrogante con finalidad solutoria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado a las 9 horas, telemáticamente el día veinticuatro de enero de dos mil veinticinco generando el asiento 223 del Diario 2025, acreditado el pago del impuesto el 03/03/2025, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 23/01/2025 por el Notario de Zaragoza don Juan Pardo Defez protocolo 146/2025, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicado.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que son objeto de calificación desfavorable:

1.º No resulta del documento presentado que la nueva entidad acreedora haya calculado, bajo su exclusiva responsabilidad, y asumiendo las consecuencias de su posible error, el importe de lo que se adeuda a la anterior entidad acreedora.

2.º No resulta acreditado el pago del importe de la deuda a la entidad acreedora inicial Ibercaja Banco, S.A., ya que en el justificante de pago que se inserta, resulta beneficiario el deudor y no dicha entidad, deudor que es también el ordenante de la transferencia., y además la forma de pago alegada no se ajusta a lo previsto en la ley.

3.º La hipoteca consta inscrita a favor de la entidad Banco Grupo Cajatres, S.A., mientras que el Notario autorizante de la escritura hace constar que la actual entidad

acreedora es Ibercaja Banco, S.A., no acreditándose el cumplimiento del principio de tracto sucesivo respecto de dicho crédito hipotecario a favor de tal entidad.

4.º En dicho documento se consideran no inscribibles los pactos o cláusulas siguientes, (teniendo en cuenta la interpretación del art. 12 L.H. derivada de las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de mayo y 16 de diciembre de 2009, y 13 de septiembre de 2013, así como Res. D.G.R.N. De 8 de junio de 2011 y 6 y 24 de octubre de 2014, entre otras): Sexta bis. Tributos a cargo de la parte prestataria; Deber de información; y desde Octava. Copias hasta el final.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1.ª En relación con los dos primeros defectos advertidos, el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, modificada por la disposición final tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, señala los requisitos de la subrogación: "El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil. La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar. La certificación deberá ser entregada con carácter obligatorio en el plazo máximo de siete días naturales por parte de la entidad acreedora. Entregada la certificación y durante los quince días naturales siguientes a esa fecha, la entidad acreedora podrá ofrecer al deudor una modificación de las condiciones de su préstamo, en los términos que estime convenientes. Durante ese plazo no podrá formalizarse la subrogación. Transcurrido el plazo de quince días sin que el deudor haya formalizado con la entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario, podrá otorgarse la escritura de subrogación. Para ello bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria. En ningún caso, la entidad acreedora podrá negarse a recibir el pago. No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes".

Como se desprende del precepto transcrito, en interés, tanto de la entidad acreedora inicial, como del propio deudor, la citada Ley 2/1994 establece un procedimiento tasado a seguir en tales supuestos. Por un lado, es preciso que la entidad que se subroga se responsabilice del cálculo de las cantidades debidas por todos los conceptos expresando que lo hace así y asumiendo las consecuencias de su posible error que nunca se podrá repercutir al deudor. Y por otro lado, cuando no se dispone de la certificación de deuda por la entidad acreedora inicial, el procedimiento de pago se verifica mediante el

depósito de lo debido en poder del notario autorizante, lo cual no se ha producido en el caso que nos ocupa.

3.º [sic] En relación con el tercer defecto advertido, debe tenerse en consideración que, dentro del proceso de reestructuración de la banca, la proliferación de supuestos de fusiones o absorciones de entidades crediticias ha generado numerosos casos en los que se pretende el acceso al Registro de actos (transmisiones de fincas, subrogación por otra entidad de un derecho de hipoteca, cancelaciones de hipoteca, ejecuciones hipotecarias) otorgados por las entidades resultantes o absorbentes cuando las fincas o derechos figuran aún inscritos a nombre de la entidad absorbida. En estos casos, el principio de tracto sucesivo requiere que el notario o funcionario autorizante realice, cuando menos, una descripción sucinta o somera de los documentos de los que resulte la absorción o sustitución de una entidad por la otra, es, decir, ha de complementar la escritura o documento en que se otorga el acto con las entidades, ni tampoco la alusión a una presunta notoriedad. En el caso presente, la entidad titular registral del derecho de hipoteca que es objeto de subrogación es Banco Grupo Cajatres S.A., y el Notario autorizante de la escritura hace constar que la actual entidad acreedora es Ibercaja Banco, S.A. En tal sentido la DGRN considera que tiene que haber un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso calificado y exigido por el registrador (R. 10 de Octubre de 2013), siendo necesario que se lleve a cabo una descripción sucinta o somera de la absorción o sustitución de una entidad por la otra (R. 9 de octubre de 2014). Pero además, en el caso que nos ocupa la entidad que hoy se dice que es titular de dicho crédito no comparece en la escritura, y tampoco puede deducirse su consentimiento a tal fin de la documentación aportada, toda vez que la misma no ha emitido certificado de la deuda existente. En consecuencia, no se puede hacer constar la previa inscripción del crédito hipotecario a favor de Ibercaja Banco, S.A., en aplicación del principio de tracto sucesivo (aunque sea abreviado), sin el consentimiento de dicha entidad (Arts. 20 y 21 L.H.; RS. 31 de octubre de 2001, 8 de Julio de 2013 y lo y 17 de octubre de 2013, entre otras).

4.º Por carecer de transcendencia real (arts. 98 L.H. y 9 y 51 R.H.). En su virtud, acuerdo suspender la inscripción de los extremos señalados, por los defectos anteriormente advertidos, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes.

De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación, podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Josefa Porras Delgado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Zaragoza diez a día veinticinco de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Pardo Defez, notario de Zaragoza, interpuso recurso el día 16 de abril de 2025 que se fundamentaba en los siguientes argumentos:

«A los efectos dichos, se ampara mi pretensión en los siguientes

Hechos:

Los tres defectos alegados por la Sra. Registradora calificante en su calificación son:

1. No resulta del documento presentado que la nueva entidad acreedora haya calculado bajo su exclusiva responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su posible error el importe de lo que se adeuda a la anterior entidad acreedora.

2. No resulta acreditado el pago del importe de la deuda a la entidad acreedora inicial Ibercaja Banco S.A., ya que en el justificante de pago que se inserta, resulta beneficiario el deudor y no dicha entidad, deudor que es también el ordenante de la transferencia, y además, la forma de pago alegada no se ajusta a lo previsto en la ley.

3. La hipoteca consta inscrita a favor de la entidad Banco Grupo Caja Tres, S.A. mientras que el Notario autorizante de la escritura hace constar que la actual entidad acreedora es Ibercaja Banco, S.A., no acreditándose el cumplimiento del principio de tracto sucesivo respecto de dicho crédito hipotecario a favor de tal entidad.

En relación a ello, este Notario autorizante hace constar:

1. Que de la escritura que es objeto de calificación resulta expresamente lo siguiente:

– Que, los integrantes de la parte prestataria y la propia entidad Kutxabank, S.A. como nueva entidad acreedora (no el Notario autorizante como dice la Sra. Registradora) "exponen", que don J. M. C. A. y doña R. R. C. son "la parte prestataria" de un préstamo que les fue concedido por la Entidad Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón, cuya titularidad corresponde hoy a Ibercaja Banco, S.A. en adelante Primera Entidad Acreedora.

– Que la parte prestataria y Kutxabank, S.A., en adelante Kutxabank, han acordado acogerse a la posibilidad de subrogación de acreedores, prevista en la Ley 2/94 del 30 de marzo y Real Decreto-Ley 2/2003 del 25 de Abril sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, y de Medidas de Reforma Económica respectivamente.

– Que Kutxabank, con el consentimiento de la parte deudora, ha notificado a la Primera Entidad Acreedora, la Oferta Vinculante a la que hace referencia el artículo segundo de la citada disposición legal, y solicitado de dicha Entidad crediticia Certificado del Débito ostentado contra aquella por el préstamo descrito en el manifestando Primero de esta escritura. Kutxabank presenta en ese acto el documento en que consta la notificación de la Oferta de Subrogación.

– Que, una vez expirado el plazo legal establecido para ello, la Primera Entidad Acreedora no ha remitido a Kutxabank el señalado certificado de débito, habiendo transcurrido el plazo de 15 días naturales siguientes a la fecha en que terminó el plazo para la entrega de dicha certificación, previsto en el artículo segundo de la Ley citada, sin que el deudor haya formalizado con la primera entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario.

– Que conforme a la información facilitada a Kutxabank, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, los interesados exponen que la situación del préstamo es la siguiente:

- a) Capital pendiente de vencimiento: 101.201,41 Euros.
- b) Comisión por amortización anticipada: 0 Euros.
- c) Intereses devengados por el citado capital hasta el día de la fecha: 360,53 Euros.

– Que como consecuencia de lo anterior, han quedado plenamente cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 2/1994 del 30 de marzo y Real Decreto-ley 2/2003, de 25 de abril, y disposiciones posteriores, por lo que, al amparo de dichas disposiciones legales, la parte deudora (que declara expresamente que no ha formalizado con la Primera Entidad Acreedora novación modificativa del Préstamo Hipotecario aparte de las que se hubieran contemplado en la parte expositiva de esta escritura) y Kutxabank otorgan la presente escritura de subrogación del descrito préstamo hipotecario.

– Que Kutxabank, en adelante también la Entidad subrogan te, se subroga como parte acreedora en la deuda derivada de las cantidades señaladas en los apartados a), b) y c) del manifestando tercero, con la finalidad solutoria de cancelar la deuda que la parte prestataria mantiene con la Primera Entidad Acreedora, de acuerdo con la descripción que obra de la misma en los manifestando primero y tercero de esta escritura.

– Que con tal finalidad solutoria, en atención a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y conforme a la información facilitada a Kutxabank, al no haberse entregado el certificado de débito indicado en el manifestando segundo por parte de la Primera Entidad Acreedora, Kutxabank ha efectuado transferencia bancaria a aquella Entidad crediticia, por el total importe de lo adeudado por la parte prestataria que se ha señalado, en su caso, en los apartados a) b) y c), del manifestando tercero, quedando incorporado a esta matriz justificante acreditativo de la realización de tal transferencia como unido.

– Que la parte prestataria subroga a Kutxabank como nuevo acreedor, en la misma posición acreedora que tenía la Primera Entidad Acreedora en el préstamo hipotecario descrito en el manifestando primero, pasando a ostentar Kutxabank, a partir de la firma de la presente escritura, la condición de Entidad Acreedora o prestamista en la relación obligatoria señalada.

2. Resumiendo lo dicho, de la escritura calificada resulta:

– Que la entidad Kutxabank SA y la parte prestataria, han aseverado expresamente que la entidad deudora de su préstamo, cuyo acreedor era Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón, es actualmente Ibercaja Banco, S.A.;

– Que a dicha entidad se le ha notificado la oferta vinculante emitida por Kutxabank y firmada por los deudores con el requerimiento de que, en el plazo legal de siete días, emitiera el certificado del débito pendiente al que legalmente está obligada Ibercaja Banco;

– Que Ibercaja Banco, S.A., ha incumplido la obligación legal de emitir dicho certificado, ello no obstante, antes de formalizar la escritura de subrogación, se ha dejado transcurrir tanto el plazo de siete días para la entrega de la referida certificación, como también el de los quince días siguientes para que la entidad Ibercaja pudiera enervar la subrogación;

– Que no habiendo enervado la subrogación la entidad Ibercaja banco S.A., conforme a la información facilitada a Kutxabank, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, esta ha calculado las cantidades pendientes de pago por todos los conceptos, y a pesar de no haberse emitido certificación, ha optado por pagar directamente a Ibercaja Banco las cantidades adeudadas, haciéndolo constar así expresamente en la escritura e incorporando a la misma un resguardo de la operación solutoria realizada en el que se hace constar expresamente que la finalidad de dicha operación es la cancelación económica del préstamo subrogado; y todo ello, sin perjuicio del derecho de Ibercaja Banco de reclamar y defender judicialmente su derecho si se ha considerado perjudicada.

Fundamentos de Derecho:

Que dicho ello, este Notario recurrente, considera:

1. Que la subrogación de acreedor hipotecario, es un procedimiento legal que posibilita al deudor hipotecario beneficiarse de la competencia entre entidades bancarias para conseguir una mejora en las condiciones de su préstamo hipotecario, que opera sin el consentimiento de la entidad acreedora anterior y cuyo procedimiento viene regulado, de forma no demasiado clara (como así ha reconocido en reiteradas ocasiones la doctrina y la jurisprudencia) en el art. 2, de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, para cuya interpretación, tal y como resulta expresamente de la propia exposición de motivos, es fundamental tener en cuenta que si bien, dicho artículo 2 establece los requisitos de la subrogación, también posibilita el ejercicio de esa potestad por el deudor, incluso en el supuesto (como es el caso que nos ocupa) de que el primer acreedor no preste la colaboración debida, configurando un procedimiento que, en resumen, se sustancia con una liquidación a practicar entre entidades financieras a las que hay que presumir, por el mero hecho de serlo, la necesaria lealtad comercial recíproca.

2. Que en la escritura objeto de la calificación ahora recurrida se han cumplido con creces los requisitos establecidos por el art. 2, de la Ley 2/1994, de 30 de marzo,

entendiendo, en relación a los concretos defectos señalados por la Registradora calificante, lo siguiente:

A) Que en el ámbito de la subrogación regulado en dicha ley, no es posible acreditar fehacientemente el principio del tracto sucesivo de la entidad acreedora anterior en los supuestos de fusiones y absorciones de la misma, ya que dicha subrogación opera sin el consentimiento y sin la intervención de esta última y como es lógico, ni la parte prestataria ni la entidad acreedora disponen de los documentos públicos concretos que puedan acreditar fehacientemente dicho tracto sucesivo y mucho menos, puede imponérseles a aquellos la obligación de solicitárselos a la entidad acreedora anterior, cuando ésta no está dispuesta a colaborar ni siquiera cumpliendo con la obligación legal de emitir la certificación del débito pendiente.

Es por ello que la sucesión entre la entidad Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón o Banco Grupo Caja Tres y la actual entidad Ibercaja Banco, no puede resultar acreditado por otras circunstancias que no sean, la notoriedad de la situación y sobre todo, por las manifestaciones de buena fe de los deudores y de la entidad acreedora subrogante, cuya lealtad comercial ha de presumírsele conforme indica la propia ley, incluido en este punto.

B) Que este Notario entiende que no es correcta la interpretación que del artículo 2 de la Ley 211994, de 30 de marzo, realiza la Registradora calificante, al entender que, para que opere la subrogación, dicho artículo establece dos sistemas incompatibles para el pago a la entidad acreedora anterior de las cantidades que se le adeudan; una, cuando dicha entidad ha emitido certificación (cuyo pago debería hacerse necesariamente por transferencia) y otra, incompatible con la anterior, cuando dicha entidad no ha emitido la referida certificación, (en cuyo caso, la entidad subrogante tendría que acudir necesariamente al cálculo bajo su responsabilidad y al depósito notarial de su importe a disposición de la entidad acreedora anterior).

Tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, la redacción del referido art. 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, estableció una sola posibilidad, al decir que para otorgar la escritura de subrogación: "... bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria".

Dicha ley suprimió además el párrafo siguiente relativo al supuesto en que no se hubiera emitido por la entidad acreedora anterior la referida certificación de débito; entendiéndose quizás, que dicho supuesto no podría darse debido a la obligatoriedad legal de emitir dicha certificación.

Dicha supresión hizo surgir la duda sobre si, el no emitir la certificación de débito, paralizaba o no la subrogación, entendiéndose con carácter general (doctrina y jurisprudencia), que eso no era así, y que, incluso cuando no se hubiera emitido la certificación del débito, la entidad que pretendía la subrogación, podía calcularla y abonar su importe a la otra entidad, manifestándolo así y produciendo plenos efectos la subrogación a pesar de la falta de certificado de débito.

Para aclarar esas dudas, aunque no con mucho acierto, como ha reconocido la doctrina y la jurisprudencia, el apartado dos del artículo 11 del R.D.-ley 19/2022, de 22 de noviembre volvió a introducir de nuevo un párrafo a continuación del anterior diciendo "... No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora..."

Piensa este notario, que la interpretación más lógica de dicho párrafo, no obliga en ningún caso a la entidad acreedora que pretende la subrogación a que, aunque la entidad acreedora anterior no hubiese emitido certificación de débito incumpliendo

abiertamente la ley, aquella tenga que acudir necesariamente al engorroso, más largo y más caro sistema de depósito notarial, privándole del más rápido, económico y seguro, de, a pesar de ello, con los datos suministrados a la entidad que pretende la subrogación, está pueda calcular dicho importe y abonarlo a la entidad acreedora anterior, haciéndolo constar así.

Así se deduce de la interpretación conjunta de los dos párrafos referidos y, sobre todo, de la frase "... No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada"... "basta con que la entidad subrogada la calcule y deposite dicha suma en poder del notario a disposición del deudor".

Esto es, que la entidad acreedora que pretenda la subrogación, si la entidad acreedora anterior no ha emitido la certificación del débito, podrá optar, cumpliendo perfectamente los procedimientos previstos en el [sic] art. 2 de la Ley 211994, de 30 de marzo:

- a) por calcularla y abonársela directamente a la entidad acreedora anterior,
- b) o bien, si no se ha realizado dicho pago, le bastara (esto es, le será suficiente) con que la calcule y la deposite en poder del notario a disposición de la entidad anterior.

Es evidente, que en la subrogación formalizada en la escritura que ha sido objeto de calificación, como claramente resulta de lo anteriormente expuesto, la entidad acreedora que pretende la subrogación, ha optado por la posibilidad señalada con letra A), a pesar de que le hubiera bastado, esto es, le hubiera sido suficiente, con acudir al sistema reseñado en la letra b) y por tanto, ha optado por una forma de pago que si se ajusta a lo previsto en la Ley.

C) Por último, en cuanto al defecto de que "no resulta acreditado el pago del importe de la deuda a la entidad acreedora inicial Ibercaja Banco S.A., ya que en el justificante de pago que se inserta, resulta beneficiario el deudor y no dicha entidad"; piensa este Notario recurrente que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 2 de la referida ley 2/1994, para que la subrogación surta efectos, no es necesario acreditar al Notario el pago efectivo, sino que bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. incorporándose a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

Que así se ha procedido por el Notario autorizante y por la entidad acreedora Kutxabank, siendo clara la jurisprudencia establecida al respecto por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de la cual transcribo literalmente lo siguiente:

– "La citada entidad y el Sr. Notario han cumplido fielmente con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, pues del mismo se derivan como obligaciones para la entidad de crédito subrogada y para el Sr. Notario, en lo que interesa al presente recurso, que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no 'satisfechos' incorporándose a «la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria»;

"... el artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, no exige que el pago efectivo se acredite al Notario autorizante de la escritura, sino que, en el ámbito de la lealtad que ha de presumirse existirá en la liquidación entre dos entidades financieras, es suficiente la declaración de la entidad subrogada de haber pagado a la acreedora y la incorporación del resguardo de la operación bancaria realizada con finalidad solutoria. Así, aparte de la responsabilidad que asume la entidad subrogada, los intereses de la acreedora no quedan comprometidos, ya que de no ser exacta dicha declaración 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)".

– Que "asimismo, Sr. Registrador está con su modo de proceder, poniendo en duda la eficacia y raíz de la fe pública notarial (artículo 17 bis de la Ley del Notariado y 1218

del Código Civil), pues desde el momento en que comparece el representante de la entidad de crédito subrogada ante el Sr. Notario manifestando que ha efectuado el pago e incorporando el resguardo de la orden de transferencia, deja de existir cualquier duda respecto de tales extremos a los que el propio artículo 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, atribuye virtualidad suficiente para hacer constar en el Registro de la Propiedad la subrogación debatida".

Es por todo lo expuesto, por lo que, este Notario solicita de esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública registral [sic], que, estimando el recurso interpuesto, revoque totalmente la nota de calificación registral recurrida.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe con fecha 24 de abril de 2025 manteniendo su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1203.3.º, 1204, 1209, 1210 y 1211 del Código Civil; 1 y 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19, 20 y 21 de julio de 1995, 16 de septiembre de 2004, 11 de diciembre de 2007, 26 de enero de 2008 y 23 y 24 de septiembre de 2009, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre y 11 de diciembre de 2020, 13 de septiembre de 2022 y 21 de junio de 2023, todas ellas referidas a la subrogación hipotecaria activa, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre y 31 de octubre de 2001, 19 de marzo y 10 de octubre de 2013, 9 de octubre de 2014 y 30 de octubre de 2017, y de la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021, referidas al tracto sucesivo abreviado.

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, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en su redacción tras el Real Decreto-ley 19/2022 de 22 de noviembre.

De la parte expositiva y dispositiva de la citada escritura resulta expresamente lo siguiente:

a) que «Kutxabank, S.A.» (nueva entidad acreedora), con el consentimiento de la parte deudora, ha notificado a la primera entidad acreedora («Ibercaja Banco, S.A.») la oferta vinculante a la que hace referencia el artículo segundo de la citada disposición legal, y solicitado de dicha entidad crediticia certificado del débito ostentado contra aquélla por el préstamo descrito en el expositivo primero de la escritura; y que «Kutxabank, S.A.», presentado el documento, certificado del Servicio de Correos de fecha 20 de diciembre de 2024, en que consta la notificación a la antigua entidad acreedora de la oferta vinculante de subrogación (expositivo segundo).

b) que la primera entidad acreedora, «Ibercaja Banco, S.A.», no ha remitido a «Kutxabank, S.A.» el señalado certificado de débito, en el plazo de siete días naturales; y que ha transcurrido el plazo de quince días naturales siguientes a al plazo legal de siete días naturales para la entrega de la citada certificación, previsto en el artículo segundo de la Ley citada, sin que el deudor haya formalizado con la primera entidad acreedora la novación modificativa del préstamo o crédito hipotecario (expositivo segundo).

c) que, con tal finalidad solutoria, en atención a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y conforme al certificado de débito indicado en el expositivo segundo, emitido

por la primera entidad acreedora «Ibercaja Banco, S.A.», «Kutxabank, S.A.» ha efectuado transferencia bancaria a aquella entidad crediticia por el total importe de lo adeudado por la parte prestataria que se ha señalado en los apartados a) capital, b) comisión por amortización anticipada y c) intereses remuneratorios, del expositivo tercero, quedando incorporado a matriz justificante acreditativo de la realización de tal transferencia. En esa transferencia se señala expresamente que el préstamo tiene como finalidad: «cancelar el préstamo hipotecario identificado [se indica el número préstamo], y la misma tuvo lugar en fecha en fecha 23 de enero de 2025» (estipulación segunda).

d) que como consecuencia de lo anterior, han quedado plenamente cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, y el Real Decreto-ley 2/2003, de 25 de abril, y disposiciones posteriores, por lo que, al amparo de dichas disposiciones legales, la parte deudora (que declara expresamente que no ha formalizado con la primera entidad acreedora novación modificativa del préstamo hipotecario aparte de las que se hubieran contemplado en la parte expositiva de esta escritura) y «Kutxabank, S.A.» otorgaron la escritura de subrogación del descrito préstamo hipotecario (estipulación tercera).

La registradora de la Propiedad calificante suspende la inscripción por los siguientes defectos:

«1.º No resulta del documento presentado que la nueva entidad acreedora haya calculado, bajo su exclusiva responsabilidad, y asumiendo las consecuencias de su posible error, el importe de lo que se adeuda a la anterior entidad acreedora.

2.º No resulta acreditado el pago del importe de la deuda a la entidad acreedora inicial Ibercaja Banco, S.A., ya que en el justificante de pago que se inserta, resulta beneficiario el deudor y no dicha entidad, deudor que es también el ordenante de la transferencia., y además la forma de pago alegada no se ajusta a lo previsto en la ley.

3.º La hipoteca consta inscrita a favor de la entidad Banco Grupo Cajates, S.A., mientras que el Notario autorizante de la escritura hace constar que la actual entidad acreedora es Ibercaja Banco, S.A., no acreditándose el cumplimiento del principio de tracto sucesivo respecto de dicho crédito hipotecario a favor de tal entidad.»

Frente a tales objeciones el notario recurrente considera que la escritura calificada es inscribible, no siendo correctos los señalados defectos, por las siguientes razones:

a) en cuanto al primer defecto, que como consta en el expositivo tercero, «Kutxabank, S.A.», conforme a la información facilitada por la parte prestataria, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, ha calculado las cantidades pendientes de pago por todos los conceptos.

b) respecto al segundo defecto, relativo a que el pago solutorio se ha hecho mediante transferencia al banco y no mediante depósito notarial, que el artículo 2 de la Ley 2/1994 debe interpretarse en el sentido que la entidad acreedora que pretenda la subrogación, si la entidad acreedora anterior no ha emitido la certificación del débito, podrá optar por cualquiera de los modos de pago que regula, bien la transferencia solutoria en favor del antiguo acreedor o bien el depósito notarial de la cifra calculada, debiendo entenderse en este sentido la expresión «basta» referida a éste.

c) en cuanto al tercer defecto, que la parte prestataria, así como la entidad subrogante «Kutxabank, S.A.», han aseverado expresamente en la escritura que la entidad deudora de su préstamo, cuyo acreedor inicial era «Caja de Ahorros de La Inmaculada de Aragón», es actualmente «Ibercaja Banco, S.A.»; sin que en el ámbito de la subrogación regulado en la Ley 2/1994, no es posible acreditar fehacientemente el principio del tracto sucesivo de la entidad acreedora anterior en los supuestos de fusiones y absorciones de la misma, ya que dicha subrogación opera sin el consentimiento y sin la intervención de esta última.

2. Según el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios: «1. Los prestamistas inmobiliarios, definidos los

términos del artículo 4.2) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, podrán ser subrogados por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos por otros prestamistas análogos, con sujeción a lo dispuesto en esta ley. 2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada».

Esta subrogación, sin el consentimiento del acreedor inscrito, queda sometida al proceso de contratación o requisitos establecidos en el artículo 2 de la misma Ley 2/1994.

A este respecto el artículo 2 de la Ley 2/1994, en su actual redacción dada por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, que es la aplicable en este caso teniendo en cuenta la fecha de la escritura de subrogación, dispone lo siguiente: «El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquella por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.

La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. Junto con la oferta vinculante, le entregará un documento informativo sobre los gastos de la subrogación, incluyendo los límites máximos legales de la comisión a percibir por parte de la entidad acreedora. La referida pieza de información deberá observar el régimen de distribución de gastos previsto en el artículo 14.1.e) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario. En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por ésta, por capital pendiente e intereses y comisión devengados y no satisfechos. Se incorporará a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria.

En ningún caso tendrá derecho la entidad acreedora a rechazar el pago. No obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora. A tal fin, el notario notificará de oficio a la entidad acreedora, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma forma, dentro de los ocho días siguientes.

En este caso, y sin perjuicio de que la subrogación surta todos sus efectos, el juez que fuese competente para entender del procedimiento de ejecución, a petición de la entidad acreedora o de la entidad subrogada, citará a éstas, dentro del término de ocho días, a una comparecencia, y, después de oírlas, admitirá los documentos que se presenten, y acordará, dentro de los tres días, lo que estime procedente. El auto que dicte será apelable en un sólo efecto, y el recurso se sustanciará por los trámites de apelación de los incidentes».

De todo ello, resulta que los requisitos del procedimiento de subrogación de la Ley 2/2014 son los siguientes: a) oferta vinculante de la nueva entidad de crédito al prestatario, que una vez aceptada por el prestatario debe notificarse a la entidad acreedora titular registral de la hipoteca; b) emisión por ésta de un certificado del débito,

en el plazo de 7 días naturales desde la efectiva recepción de la oferta vinculante, cuya emisión ya no es obligatoria; c) posible oferta de enervación de la anterior entidad acreedora emitida y formalizada en el plazo de 15 días naturales desde la entrega del certificado del débito si ésta ha tenido lugar, plazo durante el cual no podrá otorgarse la escritura de subrogación, y d) pago por la nueva entidad acreedora al antiguo acreedor del débito certificado por éste, o en su defecto calculado por la entidad subrogada, y aporte al notario de un resguardo de la operación bancaria realizada con tal finalidad solutoria o depósito de dicha suma en poder del notario.

3. Como ya ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 11 de diciembre de 2020 y 13 de septiembre de 2022, la reforma llevada a cabo por la disposición final tercera de la Ley 5/2019 de regulación de la contratación de créditos inmobiliarios, del artículo 2 de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, supuso una reducción del formalismo del proceso de subrogación activo introducido por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que estableció la necesidad de centrar el mismo en torno a un acta notarial de notificación a la antigua entidad acreedora, acta en la que debía reflejarse todo el procedimiento, y una vuelta al marco de lealtad y buena fe entre las entidades financieras recogido en la Exposición de Motivos de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Pero, igualmente es cierto que, como señaló la Resolución de 24 de septiembre de 2009, el artículo 2 de la citada Ley 2/1994 constituye una normativa de carácter excepcional, ya que prescinde del consentimiento expreso del titular registral, cuya interpretación determina que la eficacia de la subrogación en él prevista deba supeditarse al cumplimiento estricto de los requisitos legalmente establecidos, singularmente al transcurso del plazo previsto en la norma referida. Estas circunstancias, dada su transcendencia jurídica, deben ser controladas por los operadores jurídicos, notarios y registradores de la propiedad, involucrados en su tramitación.

Por otra parte, como también pusieron de relieve las indicadas resoluciones, la redacción del repetido artículo 2 de la Ley 2/1994, derivada de la Ley 5/2019, padecía de la existencia de lagunas en su redacción pues, por ejemplo, se suprimía la referencia a la posibilidad de la nueva entidad de crédito de calcular, bajo su responsabilidad, la cantidad debida, cuando el antiguo acreedor no hubiera aportado el correspondiente certificado del saldo debido; ni tampoco establecía un procedimiento alternativo de pago, para el supuesto de que la entidad acreedora original lo rechazare.

Es por ello que el citado artículo 2 ha vuelto a ser reformado por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, y se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecario, con la finalidad de cubrir esas lagunas normativas. Así, se reintroduce el derecho de enervar la subrogación por parte del acreedor hipotecario inscrito, el cálculo del saldo debido por parte de la entidad crediticia subrogante a falta de emisión de certificado del mismo por aquélla, y la posibilidad del pago por depósito de su importe en poder del notario.

Todo ello pone de relieve que el espíritu y finalidad de la Ley es claro en el sentido de que la posibilidad de subrogación es un derecho del prestatario que no puede quedar supeditada a la falta de diligencia u oposición por parte del acreedor original, teniendo en cuenta, además, que la fecha de entrega del certificado del saldo debido por la misma condiciona también el tiempo en que puede otorgarse la escritura de subrogación.

En consecuencia, la acreditación del cumplimiento de los requisitos de tramitación de la subrogación, como los que es objeto de este recurso, 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, teniendo en cuenta todos los intereses implicados.

4. Como se ha expuesto anteriormente, en el proceso de subrogación hipotecaria se ven involucrados tres o cuatro documentos y dos plazos sucesivos, todo lo cual debe respetarse y ser objeto de comprobación.

Los documentos citados son el justificante de la entrega de la oferta vinculante al antiguo acreedor, el certificado del saldo debido y el justificante de su entrega al nuevo acreedor, la posible comunicación del propósito de enervar la subrogación del acreedor original, y el resguardo del pago realizado con finalidad solutoria, que puede ser sustituida por la adveración notarial de haberse depositado su importe.

Los plazos que deben respetarse son el plazo de siete días naturales que se concede al antiguo acreedor, desde la entrega de la oferta vinculante, para aportar el certificado del saldo debido, y el plazo de quince días naturales que se impone debe transcurrir desde la fecha de dicha entrega para poder formalizar una novación del préstamo hipotecario entre el antiguo acreedor y el prestatario. El deudor no podrá otorgar la escritura de subrogación mientras no transcurra el plazo de veintidós días naturales desde la fecha de entrega de la oferta vinculante, si el antiguo acreedor no ha entregado el certificado del importe debido, o el que resulte de sumar quince días naturales desde la fecha de la entrega de ese certificado con anterioridad a su fecha máxima; plazo que, como se ha indicado, opera como determinante de la eficacia de la subrogación.

En consecuencia, para una correcta determinación del día a partir del cual se podrá otorgar la escritura de subrogación se hace necesario acreditar al notario autorizante dos fechas, la de entrega de la oferta vinculante al antiguo acreedor y la de entrega al nuevo acreedor del obligatorio certificado de la cantidad debida, sin que este requisito imperativo pueda resultar de la simple manifestación de la nueva entidad de crédito. Tal acreditación resultará de la aportación al notario autorizante de los correspondientes justificantes de entrega, debiendo éste en buena técnica notarial, como motivación de su decisión de proceder a la autorización de la escritura de subrogación, bien incorporarlos a la escritura como documentos complementarios, bien reseñar expresamente que se le han exhibido ambos y las respectivas fechas de entrega.

En cuanto a la no aportación del certificado del saldo debido, que posibilita el derecho a enervar del antiguo acreedor, y la no formalización, en caso de entrega del mismo, en esos quince días naturales siguientes por parte de la primera entidad acreedora de un contrato de novación modificativa del préstamo hipotecario con el prestatario, dado su carácter negativo bastará que la entidad subrogante y el deudor declaren expresamente, en sus respectivos casos, su inexistencia.

El resguardo del pago realizado con finalidad solutoria deberá incorporarse necesariamente a la escritura de subrogación por así disponerlo expresamente el artículo 2 de la Ley 2/1994, que no ha sido modificado con la reforma de 2022, y únicamente podrá ser sustituido, como se viene repitiendo, por la adveración notarial del depósito de su importe.

5. En concreto en este expediente se plantean dos cuestiones interpretativas respecto de la nueva redacción del procedimiento de subrogación activa del artículo 2 de la Ley 2/1994, debida a la reforma llevada a cabo por el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre.

La primera es si, a falta de emisión por parte del acreedor titular registral del certificado del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario objeto de la subrogación, el cálculo del mismo por parte de la entidad subrogada exige una manifestación expresa de que lo verifica «bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error».

En el supuesto objeto del recurso en el expositivo tercero se dice literalmente que: «Conforme a la información facilitada a Kutxabank, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, la situación del préstamo es la siguiente: (...)». Se trata de una fórmula mejorable, pero que no deja dudas acerca de que el importe a pagar se ha calculado por parte de la entidad que se va a subrogar en el préstamo, la cual, por otra parte, lo refrendaría al firmar la escritura.

Más dudas plantea la falta de expresión acerca de que el cálculo se realiza bajo la responsabilidad del nuevo acreedor y asumiendo las consecuencias de su posible error, que no serán repercutibles al deudor; pues podría sostenerse que la firma de la escritura de subrogación produce ya legalmente tal efecto, sin necesidad de su expresión en el contrato.

Sin embargo, es criterio de este Centro Directivo, que la expresión «tras manifestarlo» del artículo 2, que sigue al referido cálculo y efecto, y que dice: «basta con que la entidad subrogada la calcule, bajo su responsabilidad y asumiendo las consecuencias de su error, que no serán repercutibles al deudor, y, tras manifestarlo (...)», se refiere tanto al importe a pagar, como al reflejo contractual de la responsabilidad que se asume en caso de error.

Refuerza esta interpretación tanto la regla de que la eficacia de la subrogación debe supeditarse al cumplimiento estricto de los requisitos legalmente establecidos, a que antes de haber hecho referencia, como la importancia tratándose de consumidores, como es el caso, del cumplimiento de los deberes de información y transparencia material, entre los que se encuentran la puesta en conocimiento del prestatario de la «carga económica» que realmente supone para él el negocio celebrado y de su «posición jurídica» en el mismo.

En consecuencia, este defecto debe ser confirmado.

6. La segunda cuestión interpretativa es doble y se refiere a si, en el supuesto objeto del recurso, resulta acreditado el pago del importe de la deuda a la entidad acreedora inicial, ya que en el justificante de pago que se inserta, resulta beneficiario el propio deudor y no dicha entidad; y, además, porque la forma de pago alegada no se ajusta a lo previsto en la ley pues consiste en una transferencia bancaria del importe y no en un depósito notarial del mismo, que parece que es a lo que se refiere el párrafo del artículo 2 de la Ley 2/1994 cuando se refiere a los trámites a seguir si el antiguo acreedor no ha expedido el certificado del saldo debido.

En cuanto al primer aspecto, referente a la alegación de falta de pago al acreedor primitivo, debe tenerse en cuenta, primero, que en la transferencia el prestatario señala expresamente que la misma tiene como finalidad: «cancelar el préstamo hipotecario que se identifica con su número», lo que permitiría a ese acreedor tomar posesión de esos fondos. Además, el sistema de transferencia utilizado es el sistema Target, que se trata de un mecanismo que permite a los bancos del Eurosistema bancario realizar transferencias de dinero entre sí en tiempo real, garantizando la liquidación inmediata de los pagos interbancarios en euros.

Refuerza este criterio, por un lado, que el artículo 2 en su párrafo cuarto señala que para que la subrogación surta efectos, no exige que el pago efectivo se acredite al notario, sino que, en el ámbito de la lealtad que ha de presumirse existirá en la liquidación entre dos entidades financieras, es suficiente la declaración de la entidad subrogada de haber pagado al antiguo acreedor, y la incorporación del resguardo de la operación bancaria realizada con finalidad solutoria (vid. Resolución 16 de septiembre de 2004); y, por otro lado, que también se establece expresamente en dicho artículo que en ningún caso tendrá derecho la entidad acreedora a rechazar el pago, el cual, por otra parte, se encuentra garantizado, como se ha expuesto, por el sistema Target utilizado.

Respecto del segundo aspecto, dispone el citado párrafo quinto del artículo 2, después de señalar que la regla general de acreditar el pago al antiguo acreedor es incorporar a la escritura un resguardo de la operación bancaria realizada con finalidad solutoria, que «no obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada o se negase por cualquier causa a admitir su pago, bastará con que la entidad subrogada la calcule (...), y, tras manifestarlo, deposite dicha suma en poder del notario autorizante de la escritura de subrogación, a disposición de la entidad acreedora».

Tiene razón el notario recurrente al señalar que el artículo 2, no recoge un doble e incompatible sistema de pago al acreedor antiguo, el de transferencia bancaria cuando el mismo hubiera expedido el certificado del importe debido, y el de depósito de tal importe

en poder del notario en caso contrario, como defiende la registradora calificante. Antes al contrario, la interpretación sistemática de los dos párrafos referidos –cuarto y quinto– y, en especial, la frase «(...) no obstante, si el pago aún no se hubiera efectuado porque la entidad acreedora no hubiese comunicado la cantidad acreditada bastará con que la entidad subrogada la calcule y deposite dicha suma en poder del notario a disposición del deudor»; llevan a la conclusión que la entidad acreedora que pretenda la subrogación, si la entidad acreedora anterior no ha emitido la certificación del débito, puede optar por pagar mediante transferencia o, en este caso, también mediante depósito notarial a disposición de la entidad anterior.

Estos defectos deben ser revocados.

7. Por último, en cuanto al tercer defecto, referido a la falta de acreditación de la titularidad del crédito por parte de la entidad –«Ibercaja Banco, S.A.»– a cuyo favor se realiza la transferencia, ya que la hipoteca consta inscrita a favor de la entidad «Banco Grupo Cajatres, S.A.», y no se refleja en la escritura el tracto sucesivo en la titularidad del mencionado crédito; es doctrina reiterada de este Centro Directivo la necesidad de acreditar ante el Registro de la Propiedad el tracto registral en caso de fusiones o reestructuraciones bancarias.

Este tracto registral, necesario para poder inscribir las transmisiones de bienes y derechos que aparezcan inscritos a favor de la antigua entidad ya inexistente, puede acreditarse, siguiendo la regla hipotecaria general, aportando los correspondientes títulos de los que derive la transmisión patrimonial, es decir, bien aportando la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro Mercantil, bien mediante testimonio parcial notarial de la misma en que figure ésta, o bien aportando certificación del Registro Mercantil del que resulte tal inscripción. Tratándose de fusiones bancarias también se ha considerado hábil para generar la reanudación del tracto interrumpido, la reseña de los particulares de la/s fusión/es correspondientes en la escritura de que se trate: cancelación, novación, cesión, etc., es decir, la reseña de las escrituras de fusión, escisión u absorción y de sus respectivas inscripciones en el Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 28 de septiembre y 31 de octubre de 2001, 19 de marzo y 10 de octubre de 2013, 9 de octubre de 2014, 30 de octubre de 2017 y 13 de enero de 2021, entre otras). En este último supuesto, una vez efectuada la acreditación del tracto, la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la entidad bancaria final, que otorgue el negocio de que se trate, puede practicarse mediante la técnica del tracto abreviado.

Ahora bien, en el supuesto objeto de este recurso de subrogación activa, no se va a producir una inscripción a favor de la entidad absorbente o resultante de una fusión, sino que se trata únicamente de acreditar que el pago se realiza a favor de la entidad que realmente tiene derecho al mismo, lo que impone analizar si el criterio a seguir debe ser el mismo. Señala a este respecto el notario recurrente que, en estos casos, no es posible acreditar fehacientemente el tracto sucesivo entre la entidad acreedora anterior y la nueva ya que dicha subrogación opera sin el consentimiento y sin la intervención de la misma, por lo que tal sucesión patrimonial solo puede resultar acreditado por la notoriedad de la situación y sobre todo, por las manifestaciones de buena fe de los deudores y de la entidad acreedora subrogante, cuya lealtad comercial ha de presumírsele conforme indica la propia ley.

No parece que sea admisible este criterio, así, como se ha expresado anteriormente, el cumplimiento de los trámites de la subrogación hipotecaria activa, entre los que se encuentra que el pago se ha verificado a favor del verdadero acreedor, deben ser controladas por los operadores jurídicos, notarios y registradores de la propiedad, involucrados en su tramitación, y es por ello exigible a los mismos una adecuada diligencia en este aspecto.

De esta manera el notario autorizante de la subrogación, igual que en el caso de depósito en su poder del importe adeudado debe comprobar por sus propios medios, qué entidad es la verdadera acreedora, para poder cumplir con su obligación de «notificar de oficio a la entidad acreedora el depósito, mediante la remisión de copia autorizada de la escritura de subrogación, pudiendo aquélla alegar error en la misma

forma, dentro de los ocho días siguientes»; también debería comprobar, de la misma forma, a la hora de autorizar la escritura de subrogación, que la transferencia se ha verificado a favor de la auténtica entidad acreedora en ese momento.

No obstante, la misma diligencia es exigible al registrador de la Propiedad a la hora de practicar la inscripción de la subrogación, el cual en este caso, en el que no se va a practicar inscripción alguna a favor de la entidad absorbente o resultante de la fusión, puede limitarse a verificar la sucesión patrimonial universal mediante la consulta de los libros de su propio Registro o acudiendo al fichero localizador de entidades inscritas del Registro Mercantil correspondiente; por lo que en los términos en que se ha expresado este defecto no puede ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en cuanto al primer defecto, manteniendo en este aspecto la nota de calificación, y estimar el recurso en cuanto a los defectos segundo, en su doble perspectiva, y tercero, revocando en cuanto a los mismos la nota de calificación.

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

Madrid, 9 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.