

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. debe considerarse que se trata de una normativa de carácter excepcional respecto de las reglas generales de la obligatoriedad de los contratos (artículos 1.258 y 1.091 del Código Civil) y de las normas hipotecarias que previenen la necesidad del consentimiento del titular de un asiento registral para su modificación (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria) lo que reclama, por consiguiente, una interpretación estricta. Todo ello determina que la eficacia de la subrogación prevista en el artículo 2 de la ley comentada deba supeditarse al transcurso del plazo de quince días previsto en la norma cuestionada, salvo que con anterioridad la entidad acreedora manifieste su decisión de no proceder a la modificación de su crédito en las condiciones que se le comuniquen por la entidad que pretende la subrogación (vid. párrafo 2.º del artículo 2.º de la Ley 2/1994), o que quede debidamente acreditado que la entidad acreedora ha aceptado plenamente el pago efectuado por la entidad que pretendía la subrogación (vid. artículos 1.169, 1.210.2.º y 1.211 del Código Civil).»

b) Como claramente se deduce de lo anterior, la clave está en la determinación del momento desde el cual puede tenerse por efectivamente realizada –o, lo que es lo mismo, por cumplida– esa posible enervación que la Ley 2/1994 concede al primitivo acreedor hipotecario a fin de no verse desposeído de su crédito, duda que, en este caso, no ayuda precisamente a esclarecer la desafortunada redacción de los instrumentos otorgados, pues, por un lado, la sociedad prestataria y la entidad subrogante declaran (en concreto en la escritura aclaratoria, pues en la inicial se decía otra cosa) que Unicaja había entregado a Caja España la certificación del importe del débito, así como que había transcurrido el plazo de quince días naturales legalmente previsto sin que Unicaja y la prestataria hubieran formalizado novación modificativa del préstamo (manifestación por completo distinta de la consignada en la inicial escritura de subrogación). Pero, por otro lado, en las diligencias consignadas tanto en la escritura de subrogación como en la aclaratoria, quienes dicen actuar en representación de Unicaja afirman que la novación modificativa del préstamo ya se había formalizado en el plazo legalmente establecido (pues declaran que se había cursado notificación a Caja España en el sentido de ejercer el derecho a la novación modificativa, así como haberse remitido burofax a la deudora comunicando la intención de novar el préstamo inicial a los efectos de igualar las condiciones financieras ofertadas por Caja España), y en la última de tales diligencias, además, se califica de «inveraz» la escritura de subrogación –pese a la aclaración citada, se dice–, haciéndose hincapié en que a las amortizaciones mensuales giradas con posterioridad ya se había aplicado la reducción del tipo de interés aplicable, igualando el ofertado.

A la vista de lo anterior, y para avanzar en la resolución del recurso, no hay que olvidar que según la redacción entonces vigente del citado artículo 2 de la Ley 2/1994 el derecho de enervar la subrogación se atribuye a la entidad acreedora si en el plazo legalmente señalado «formaliza» con el deudor novación modificativa del préstamo, de lo que se infiere que la enervación no se produce sólo por manifestar la voluntad de novar la obligación primitiva (a diferencia de lo que sobre la manifestación con carácter vinculante de dicha voluntad dispone el citado precepto, en redacción operada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.), sino que aquélla ha de reflejarse documentalmente, surgiendo por tanto un derecho en favor del deudor –y por supuesto del acreedor primitivo– para exigir la formalización de la novación modificativa.

Ahora bien, el registrador, en su nota, cita como apoyatura de su calificación una Sentencia del Tribunal Supremo, de la que no es ocioso en absoluto transcribir determinados párrafos, relativos a «... la actuación que la ley impone al acreedor originario para el ejercicio de su derecho a enervar la subrogación que le ha sido anunciada, consistente en formalizar con el deudor, en el plazo máximo de quince días naturales, la novación modificativa igualatoria de la oferta de otra entidad...», añadiendo, a renglón seguido, que «se cumple por aquel acreedor con la comunicación fehaciente y vinculante realizada al deudor, dentro del plazo indicado de su voluntad de llevar a cabo dicha novación del préstamo en las mismas condiciones ofrecidas por la financiera que había pretendido subrogarse en su posición acreedora».

Salta enseguida a la vista que el último párrafo transcrito puede ser de especial utilidad para la resolución de este recurso.

4. Y es que el dato fáctico en que el registrador basa la aplicación al caso de la citada sentencia del Tribunal Supremo se extrae de las meras manifestaciones vertidas en las diligencias consignadas en las escrituras por quienes dicen actuar en representación de la primitiva entidad acreedora (aquellas ciertamente extendidas de forma poco ortodoxa por el notario, si se tienen en cuenta los preceptos de la legislación notarial que se citan en los «Vistos»); manifestaciones que son divergentes de las vertidas en su momento por los representantes de la prestataria y de la entidad que

pretende la subrogación (no sólo en cuanto a qué entiende cada uno por «formalizar», sino también respecto de los puros datos fácticos alegados).

Y como su discrepancia es radical y patente, su valoración, en la forma que es propia de un proceso contradictorio, queda absolutamente al margen tanto de la calificación registral (atendidos los medios que pueden utilizarse en ella) como del reducido ámbito en que se desenvuelve este recurso, pues este Centro Directivo sólo ha de resolverlo a la vista de los defectos planteados y tal y como han sido planteados.

5. Por consiguiente, y a la vista del defecto expresado en la nota de calificación (pues no resulta posible entrar en el examen de otros), es evidente que las dos escrituras calificadas, tal y como han sido otorgadas y en tanto que recogen el «iter procedimental» seguido por la entidad que pretende la subrogación y por el deudor, han de causar el asiento registral (nota marginal) previsto en la Ley 2/1994, debiendo resolverse la posible controversia entre las diversas partes interesadas en el seno del correspondiente proceso judicial, sin que este Centro Directivo puede pronunciarse sobre ella.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 11 de diciembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE DEFENSA

1304 *CORRECCIÓN de errores de la Resolución 404/38230/2007, de 27 de diciembre, de la Subsecretaría, por la que se suprimen determinadas juntas médico periciales ordinarias y se delegan competencias en el ámbito pericial.*

Advertido error en la Resolución que se cita anteriormente, publicada en el Boletín Oficial del Estado número 17 de 19 de enero de 2008, página 4164.

En el cierre de dicha resolución debe decir:

La Subsecretaría de Defensa.–Maria Victoria San Jose Villacé.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

1305 *RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2008, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, por la que se publican las cesiones gratuitas acordadas durante el período de 1 de julio de 2007 hasta el 31 de diciembre de 2007.*

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 151.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se dispone la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de las cesiones gratuitas acordadas en el período comprendido desde el 1 de julio a 31 de diciembre de 2007.

Madrid, 15 de enero de 2008.–La Directora General del Patrimonio del Estado, M.ª Mercedes Díez Sánchez.

Cesiones gratuitas acordadas por el Ministerio de Economía y Hacienda desde el 1-7-2007 hasta el 31-12-2007

A Coruña:

1. Ayuntamiento de Dodro. Parcela 583 de la zona de concentración parcelaria de San Juan y San Julián de Laiño, del citado término municipal, con destino a parque infantil. Orden Ministerial: 12 de julio de 2007.