

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12217** *Resolución de 23 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cambrils, por la que se deniega la nota marginal del cambio de titular de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. R., Abogada, en nombre y en representación de la entidad «Aiguabarreig 2012, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cambrils, don Francisco Javier Gimeno Chocarro, por la que se deniega la nota marginal del cambio de titular de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido por doña M. A. S. F., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Lleida, se acordó «...que por nota marginal se haga constar la subrogación de Aiguabarreig 2012, S.L., en el crédito de la hasta ahora ejecutante Bankia, los bienes de carácter inmueble que se detallarán, se adjunta testimonio de la resolución».

##### II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Cambrils, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cambrils Calificación negativa.–Asiento//Diario//Fecha 1794//75//06/03/2014 Protocolo//Notario//1793/2011//Juzgado De Primera Instancia Número 8 De Lleida/ Fecha escritura: 24/09/2013 Presentante: R. G., J. L. Presentado en este Registro el documento relacionado y calificado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se ha procedido a la práctica de los asientos solicitados por haberse observado los siguientes defectos: Hechos.–En el mandamiento judicial y el Decreto presentados se ordena que se haga constar por nota al margen de una anotación preventiva de embargo la subrogación de Aiguabarreig 2012, S.L., en el crédito del ejecutante en aplicación de lo establecido en el artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que sea posible la práctica de dicha nota marginal por haberse observado el siguiente defecto: No consta ningún derecho inscrito a favor de Aiguabarreig 2012, S.L., con posterioridad a la anotación de embargo letra A de las respectivas fincas en la que se subrogaría dicha entidad por pago sobre las fincas registrales 46241, 46389 y 46475, ni consta por nota al margen de la misma anotación que se haya expedido certificación de dominio y cargas para la ejecución en el procedimiento en el que se ordenó su práctica. Cabría en su caso la cesión del crédito en escritura pública. Fundamentos de Derecho.–Artículos 658 y 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 20 de la Ley Hipoteca y artículo 100 de su Reglamento. El artículo 659.3 LEC contempla la posibilidad de que “Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y la de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Secretario

judicial, en su caso". Por tanto, este pago realizado por el titular de un derecho inscrito posterior al embargo ejecutado y la consiguiente subrogación en el crédito del actor presupone siempre como requisitos indispensables que exista un derecho inscrito con posterioridad al embargo que motivó la ejecución y que esta ejecución se esté efectivamente llevando a cabo. En el presente caso, como se ha dicho, del Registro no resulta ningún derecho inscrito a favor de Aiguabarreig 2012, S.L., con posterioridad a la anotación de embargo ni consta que este embargo anotado se esté ejecutando –no hay nota a su margen que indique la expedición de certificación de cargas como consecuencia del inicio de esta ejecución–. En consecuencia, no es posible hacer constar por nota al margen de la anotación de embargo que un titular de un derecho inscrito con posterioridad al embargo ejecutado se haya subrogado por pago en los derechos del actor. Este defecto es insubsanable, en la medida en que para practicar la citada nota marginal debería constar previamente inscrito un derecho posterior y el inicio de la ejecución, por lo que se deniega la inscripción solicitada. Esta nota de calificación (...) Cambrils, a trece de marzo del año dos mil catorce. El registrador (firma ilegible). Francisco Javier Gimeno Chocarro».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, la anterior nota de calificación fue confirmada por el titular del Registro Mercantil y Bienes Muebles II de Tarragona, don Jesús Víctor Muro Villalón.

## IV

Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Cambrils, doña A. M. R., Abogada, en nombre y en representación de la entidad «Aiguabarreig 2012, S.L.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 22 de julio de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primera.–Antecedentes procedimentales. 1.1).– Adquisición de la propiedad de las fincas registrales n.º 77449 y n.º 77421/4. En fecha 9 de mayo de 2012, la entidad a la que represento Aiguabarreig 2012, S.L., adquirió la propiedad de las fincas registrales n.º 77449 y n.º 77421/4 inscritas en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Lleida, tal y como se acredita mediante escritura pública de ampliación de capital otorgada ante el Notario de Lleida don Pablo Gómez Clavería (...) Fincas que resultaron estar embargadas al antiguo titular registral, don M. R. O., en el procedimiento de ejecución de Título no Judicial n.º 1793/11 instado por la entidad Bankia. 1.2).– Comparecencia y pago en el procedimiento ejecución n.º 1793/2011. En fecha 11 de julio de 2012 se expidió por parte del Registro de la Propiedad n.º 1 de Lleida la certificación de cargas que previene el artículo 656 de la LEC, en virtud del procedimiento arriba indicado, y respecto a una de las fincas titularidad por aquel entonces ya de mi mandante. Circunstancia ésta, que fue debidamente comunicada a Aiguabarreig 2012, S.L., como titular de un derecho inscrito con posterioridad, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 659 de la LEC (...) A fin de tomar pleno conocimiento de la tramitación del procedimiento del que dimanaba la carga antedicha, mi representada compareció en las actuaciones reseñadas seguidas ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Lleida, ejecución de Títulos no judiciales n.º 1793/2011. Llegado este punto y viendo lo actuado en las mismas, mi mandante tomó la determinación de procurar liberar la finca de su titularidad –registral 77449– en su día embargada por la entidad Bankia, mediante el ejercicio del derecho a la subrogación previsto y establecido en el artículo 659.3 de la LEC, a cuyo efecto procedió al pago, mediante consignación judicial de las responsabilidades que resultaban del Registro a favor de Bankia por importe de 90.665,98 € (...) Pero lo cierto es que el Juzgador no aceptó el pago efectuado del principal pendiente, intereses y costas presupuestadas, que era el montante que aparecía reflejado en el Registro, sino que requirió a la entidad ejecutante para que procediera a instar la tasación de dichas costas y a practicar la liquidación de los intereses. Respuesta judicial a la que esta parte se aquietó interponiendo el correspondiente recurso frente a lo que se interpretó como una vulneración de lo previsto en el artículo 659.3 de la LEC, puesto que ello supondría

finalmente para mi mandante un desembolso muy superior al que constaba en el Registro. Pues bien, la posición del órgano jurisdiccional fue mantenida al resolverse el citado recurso, teniendo finalmente mi representada que hacer frente al pago de la Tasación de costas y la liquidación de intereses una vez fueron ambas resoluciones firmes. Adjunto al presente recurso la documentación judicial acreditando tales extremos (...) 1.3)–. Subrogación en el crédito de Bankia. Estando así las cosas, y habiendo pagado la totalidad del crédito de Bankia, mi representada solicitó al Juzgado se le tuviera por subrogada en la posición procesal de aquella, interesando de igual forma que la ejecución prosiguiera a favor de Aiguabarreig 2012, S.L., al efecto de poder recuperar o resarcirse en el pago efectuado a la entidad inicialmente ejecutante. Solicitud de subrogación procesal que fue acordada por Diligencia de Ordenación de fecha 4 de julio de 2013, acordando igualmente por Decreto de fecha 24 de septiembre de 2013 librar los respectivos mandamientos a los diferentes Registros de la Propiedad –Registro de la Propiedad n.º 1 de Lleida y Registro de la Propiedad de Cambrils–, en donde constaban anotaciones de embargo a favor de Bankia, al efecto de que por nota marginal hicieran constar en los mismos la subrogación de Aiguabarreig en el crédito de aquella. Mandamientos que fueron debidamente cumplimentados en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Lleida, no sólo respecto a las fincas en que mi mandante tenía inscrito derecho anterior, sino también en relación a las fincas registrales n.º 84535, 85313 y 85314 grabadas igualmente por una anotación de embargo a favor de Bankia (...) 1.4)–. Calificación del Registro de la Propiedad de Cambrils. En fecha 27 de marzo de 2014, el Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cambrils extendió calificación negativa en cuanto a hacer constar por nota marginal la subrogación procesal de mi representada en el crédito de Bankia, señalando en la misma que “...el pago realizado por el titular de un derecho inscrito posterior al embargo ejecutado y la consiguiente subrogación en el crédito del actor presupone siempre como requisitos indispensables que exista un derecho inscrito con posterioridad al embargo que motivó la ejecución y que esta ejecución se esté efectivamente llevando a cabo.” Añadiendo seguidamente que: “En el presente caso, como se ha dicho, del Registro no resulta ningún derecho inscrito a favor de Aiguabarreig 2012, S.L., con posterioridad a la anotación de embargo ni consta que este embargo anotado se esté ejecutando –no hay nota a su margen que indique la expedición de certificación de cargas como consecuencia del inicio de esta ejecución–. En consecuencia, no es posible hacer constar por nota al margen de la anotación de embargo que un titular de un derecho inscrito con posterioridad al embargo ejecutado se haya subrogado por pago en los derechos del actor.” Calificación frente a la que esta parte indudablemente mostró su disconformidad solicitando la intervención del Registrador sustituto, al entender que la misma carecía de fundamento alguno a la vista del devenir procedimental arriba expuesto; a la vista de la constancia como titular de derecho inscrito con posterioridad respecto de dos de las fincas embargadas; y a la vista de la subrogación procesal acordada en la posición de Bankia –al haber pagado la totalidad de las responsabilidades económicas–, respecto al procedimiento de ejecución en su día instado por dicha entidad. Pues bien, la sorpresa de esta parte ha sido mayúscula cuando el Registrador sustituto ha calificado nuevamente de forma negativa la solicitud de constancia por nota marginal de la subrogación acordada a favor de mi mandante, al apuntar nuevamente que “El artículo 659.3 de la LEC permite que los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Secretario judicial. En consecuencia dicho artículo exige que ese derecho sólo lo pueda ejercitar el titular de un derecho inscrito con posterioridad al gravamen que se ejecuta, y como resulta de la certificación literal emitida no existe ningún derecho inscrito a favor de

Aiguabarreig 2012 SA (*sic*) con posterioridad a las anotaciones preventivas que se ejecutan, ejecución que se infiere de la documentación judicial presentada. Por todo lo cual este registrador sustituto deniega la inscripción solicitada calificándose el defecto de insubsanable puesto que Aiguabarreig 2012 SA no es titular en el Registro de ningún derecho posterior a la carga que se ejecuta.” (...). A la vista de lo expuesto no queda pues a esta parte más opción que instar el correspondiente recurso gubernativo, ante la Dirección General a la que nos dirigimos, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Cambrils a extender la reiterada nota marginal de subrogación. Segunda.– El artículo 659.3 de la LEC: contenido y aplicabilidad. Tal y como esta parte viene reiterando, el artículo 659.3 de la LEC, cuya infracción alegamos en el presente recurso otorga a los titulares de derechos inscritos con posterioridad la posibilidad de subrogarse en los derechos del ejecutante si hacen pago de las cantidades aseguradas. El citado artículo expresa: “Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de la responsabilidad que resulte del registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el registro del acta notarial de entrega o del oportuno mandamiento judicial, en su caso”. La literalidad del precepto entendemos no deja lugar a dudas en cuanto a que estos titulares de derechos inscritos con posterioridad tienen la posibilidad legal –según el contenido de la norma– de subrogarse en los derechos del ejecutante si hacen pago de las responsabilidades que consten anotadas. Esta cantidad, que normalmente la constituirá el principal –incrementado, en su caso, con los intereses vencidos, si procede– se complementa con el montante correspondiente en concepto de intereses y costas de la ejecutoria. Y realizado el pago, se hará constar así como la consiguiente subrogación legal del titular del derecho posterior, en la inscripción o anotación del gravamen que se ejecuta y respecto del cual se subrogan y en las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades o del oportuno mandamiento judicial. Pues, legado este punto debemos advertir que la doctrina y jurisprudencia diferencian dos consecuencias distintas atendiendo a las características del pago que efectúe el “titular del derecho inscrito con posterioridad”. 1.º–Que el titular posterior pague el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro. En tal supuesto, dicho titular que ha pagado según el Registro queda subrogado en los derechos registrales del ejecutante sólo hasta el límite de lo que ha pagado, pero no se produce una subrogación procesal que aparte de la ejecución al ejecutante inicial, pues el proceso de ejecución únicamente se cierra para dicho ejecutante respecto al inmueble en cuestión, puesto que si existe diferencia a su favor –recordemos que los intereses y costas simplemente aparecen presupuestados en la anotación–, una vez haya percibido la cantidad puesta a su disposición por el titular del derecho posterior, puede seguir su procedimiento contra el deudor común hasta su total satisfacción (artículo 570 de la LEC). [Recordemos que el citado artículo 659.3 LEC no es sino que la trasposición al procedimiento ordinario de ejecución de la previsión de subrogación del acreedor en la posición del ejecutante que contemplaba la legislación hipotecaria, en donde recordemos rige el principio de distribución de responsabilidad cuando existe diversos bienes hipotecados, y en donde consecuentemente, el pago por tercero de las responsabilidades respecto a uno de dichos bienes sólo libera a éste]. 2.º–Pero distinta consecuencia se deriva del pago cuando el titular del derecho inscrito con posterioridad, como mi mandante Aiguabarreig, debe pagar la totalidad del crédito y las responsabilidades económicas del ejecutante derivadas de una anotación de embargo, pues en tal caso, lo que sucede es, no la liberación de un bien concreto, sino que se produce una auténtica subrogación procesal del titular del derecho posterior respecto del ejecutante, considerando que la ley lo que pretende es que el subrogado continúe con la ejecución para poder resarcirse de la cantidad satisfecha y del importe del crédito pagado. Es decir, acreditando el titular

posterior el pago de todo el crédito se convierte por ministerio de ley en ejecutante si así lo acuerda la autoridad judicial. Y esto es precisamente lo que ha sucedido en el presente caso, en que mi mandante consignó el importe correspondiente a todo el crédito de Bankia, y desde dicha consignación, cuya finalidad no era extintiva sino que su interés expreso era el de mantener viva la relación jurídica para subrogarse en la misma posición que Bankia y con sus mismas garantías, la autoridad judicial consideró como ejecutante a mi representada, Aiguabarreig, produciéndose así la pretendida subrogación procesal en el procedimiento de ejecución n.º 1793/11. Desde esta perspectiva pues, el pago de la totalidad del crédito efectuado por Aiguabarreig 2012, S.L., como pago que es, extinguió la deuda para con el primitivo ejecutante Bankia (artículo 1156 del CCivil), pero respecto de la obligación en sí misma considerada no supuso sino una novación modificativa por subrogación de un tercero en los derechos de aquella (artículos 1203.3.º y 1210.2.º del CCivil) que además, y por imperativo legal, transfirió al subrogado el crédito con los derechos a él anexos, ya contra el deudor, ya contra los terceros (artículo 1212 del CCivil). Derechos anexos que no son otros, en el caso que nos ocupa, que los embargos trabados contra las fincas registrales n.º 46421, 46389 y 46475 anotados en el Registro de la Propiedad de Cambrils. [igual que los embargos trabados contra las fincas registrales n.º 84535, 85313 y 85314 anotadas en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Lleida, si bien respecto a las mismas dicho registrador no puso impedimento alguno para hacer constar la subrogación acordada]. Ante tales circunstancias pues, entendemos que el Registrador del la Propiedad de Cambrils tenía la obligación de haber hecho constar por nota marginal la reiterada subrogación de Aiguabarreig en las anotaciones de embargo que constan en dicho Registro a favor de la anterior ejecutante Bankia, tal y como se lo ordenaba la autoridad judicial [“... es necesaria una resolución judicial que establezca que tal subrogación se tiene por admitida en el proceso toda vez que la anotación preventiva de embargo es un asiento ordenado por la autoridad judicial...” según Resolución de la DGRN de 11 de septiembre de 2006]. Tercera.–Colofón final. Todo cuanto hemos expuesto en este escrito, entendemos que conduce ineludiblemente a la estimación del presente recurso, pues reiteramos que la subrogación de mi mandante en el crédito de la hasta ahora ejecutante Bankia –en toda su integridad, extensión y contenido–, se debería de hacer constar al margen de la anotación de los gravámenes en que la misma se subroga, pues así lo interpreta la Dirección General a la que nos dirigimos en Resolución de 29 de junio de 2013 en la que se dispone claramente que “la subrogación procesal en la posición del anotante es objeto de nota marginal en la anotación del embargo practicada”».

V

El registrador emitió informe el día 7 de agosto de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Doña M. A. S. F, Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Lleida, formuló alegaciones mediante escrito de fecha 1 de septiembre de 2014.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1157, 1158, 1159, 1209, 1210 y 1212 del Código Civil; 540, 656, 659 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1990, 18 de diciembre de 1997, 11 de junio de 2004 y 3 de febrero de 2009; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre y 21 de noviembre de 2006 y 29 de junio de 2013.

1. Se debate en este recurso la constancia registral por nota marginal de la subrogación por pago en los derechos del titular de una anotación preventiva de embargo, acordada por mandamiento de secretaria judicial.



En su nota de calificación, el registrador alega como defecto que de conformidad con el artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ello únicamente procede en el pago con subrogación realizado por titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta, siendo así que la mercantil «Aiguabarreig 2012, S.L.», no es titular de ningún derecho inscrito con posterioridad a la anotación a cuyo margen se pretende hacer constar el cambio de titular de la anotación preventiva de embargo. También señala que no consta que este embargo anotado se esté ejecutando.

El recurrente alega que «Aiguabarreig 2012, S.L.», es un tercero interesado en el cumplimiento de la obligación que paga, por cuanto adquirió del deudor una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Lleida número 1. Dicha finca adquirida, así como las correspondientes al Registro de la Propiedad de Cambrils, se encuentran gravadas con anotaciones preventivas de embargo a favor de «Bankia, S.A.», habiendo pagado «Aiguabarreig 2012, S.L.», la totalidad de esta deuda, por lo que se procedió a cancelar la anotación de embargo tomada sobre la finca inscrita en el Registro de Lleida, por confusión de derechos, y se solicita ahora en el Registro de la Propiedad de Cambrils que se haga constar el cambio de titular de las anotaciones preventivas de embargo.

2. Como señala el Tribunal Supremo en su Sentencia de 18 de diciembre de 1997 «el Código Civil ha establecido el siguiente sistema respecto a las secuelas derivadas del pago de un tercero: 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 1209 y 1159); 2.º Subrogación legal: cuando paga un tercero y así lo ordena algún precepto (artículo 1209); 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 1210.1 y 3). 4.º Subrogación legal: cuando paga un tercero no interesado en la obligación con la aprobación del deudor (artículos 1210.2 y 1159). 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)».

En todo caso el pago al que se refiere el apartado anterior exige la concurrencia de todos los requisitos que nuestra legislación civil establece para que dicho pago sea válido (cfr. artículos 1157 y siguientes del Código Civil).

Siendo el pago válido y verificándose la subrogación, el artículo 1212 del Código Civil expresamente determina que «la subrogación transfiere al subrogado el crédito con los derechos a él anexos, ya contra el deudor, ya contra los terceros, sean fiadores o poseedores de las hipotecas». La pretensión del subrogado frente al deudor es la misma que tenía el inicial acreedor, en su total identidad e integridad (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 1990), transfiriendo tanto el crédito como los derechos a él anexos, sucediendo al acreedor en la antigüedad y preferencia del crédito (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de junio de 2004) y en los derechos anexos contra el deudor, o contra quienes prestaron garantías personales o reales.

3. En el caso de este expediente se trata del pago efectuado por un tercero interesado en el cumplimiento de la obligación, por lo que se presume la existencia de subrogación por determinación legal (artículo 1210 del Código Civil). Por lo que, una vez acreditado el pago con subrogación en los términos expresados, ningún inconveniente hay para hacer constar por nota marginal el cambio de titularidad de las anotaciones preventivas de embargo.

Debe recordarse que por medio de la anotación preventiva de embargo, lo que accede al Registro no es el crédito que motivó el embargo, sino el embargo mismo, la medida cautelar y tiene por objeto preservar el buen fin de la ejecución, impidiendo que adquirentes posteriores al embargo puedan hallarse protegidos por la fe pública registral cuando la adjudicación se realice (cfr. Resolución 11 de septiembre de 2006). Es por ello, que la anotación de embargo no es constitutiva ni supone la afección de un bien al pago de un determinado crédito, sino que publica frente a terceros la afección de la finca al

resultado del procedimiento de ejecución (cfr. Resolución 21 de noviembre de 2006). Por ello, corresponde al tribunal apreciar la sucesión procesal del demandante (artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. No cabe confundir la subrogación por pago con la facultad reconocida en el artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a favor únicamente de titulares de derechos inscritos de subrogarse en los derechos del actor, sólo hasta donde alcance el importe satisfecho, y dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro. Esta subrogación es un supuesto específico, de carácter forzoso para el ejecutante, distinta de la subrogación legal prevista en el artículo 1210 del Código Civil.

En efecto, establece el artículo 659.3 que «cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Secretario judicial, en su caso». Supuesto por tanto diferente del pago efectuado por tercero interesado en el cumplimiento de la obligación.

5. En el presente recurso en el mandamiento expedido por la Secretaría judicial, se manifiesta que es parte demandante «Aiguabarreig 2012, S.L.», y se solicita que se haga constar la subrogación de dicha entidad en el crédito de la hasta ahora ejecutante «Bankia, S.A.».

Quiere ello decir que en sede judicial se ha reconocido expresamente la sucesión procesal de «Bankia, S.A.», por «Aiguabarreig 2012, S.L.», en el crédito de la hasta ahora ejecutante, lo que viene a significar que se reconoce implícitamente la existencia de una subrogación del artículo 1210 del Código Civil. Así se reitera en la parte dispositiva del decreto de fecha 24 de septiembre de 2013 cuando se acuerda que se haga constar por nota marginal la subrogación en el crédito de la hasta ahora ejecutante «Bankia, S.A.», no limitando dicha subrogación a los importes de responsabilidad que resulten del Registro. Ciertamente no contribuye a la claridad que en los fundamentos de Derecho se haga remisión al artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no al artículo 1212 del Código Civil, pero del texto del mandamiento y del contenido de la parte dispositiva se deduce el reconocimiento de la sucesión procesal plena del subrogado («Aiguabarreig 2012, S.L.»), en la posición del ejecutante inicial («Bankia, S.A.»), ex artículo 1210 del Código Civil.

6. Afirma el registrador que no consta que el embargo anotado se esté ejecutando, al no haberse expedido la certificación de cargas, ni extendido la correspondiente nota marginal, de conformidad con el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sin embargo, debe señalarse que la mera extensión de la anotación preventiva de embargo presupone la existencia de un proceso de ejecución, pues el embargo se regula en el Capítulo III «del embargo de bienes», del Título IV «ejecución dineraria», dentro del Libro III relativo a «la ejecución forzosa y medidas cautelares» de la Ley de Enjuiciamiento Civil, regulándose las medidas cautelares en el Título VI. Esta es una diferencia sustancial respecto de la ejecución directa hipotecaria en la que la certificación registral de titularidad y cargas y la extensión de la nota marginal del artículo 688 en relación con el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sí suponen la constancia registral del inicio del proceso de ejecución hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 23 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.