

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3106 *Resolución de 9 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11 a inscribir el testimonio de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. S. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, SAU», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, a inscribir el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid se tramitó, a instancias de «Caixabank, SA», procedimiento de ejecución hipotecaria número 392/2012 en el que se dictó decreto de adjudicación, de fecha 1 de septiembre de 2016. En cuanto ahora interesa, dicho procedimiento afectó a la finca registral número 29.832 del Registro de la Propiedad de Madrid número 11, sobre la cual no figuraban cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la hipoteca ejecutada al tiempo de expedirse la certificación prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Testimonio del citado decreto, en unión del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Calificación registral Antecedentes de hecho Primero: Resolución judicial de fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis dictada u ordenada en el procedimiento de referencia tuvo entrada en este Registro el día dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis 2850/2016, causando el asiento de presentación; 260 del Diario 57, junto con el mandamiento de cancelación presentado bajo el asiento 261 del diario 57, entrada 2851/2016 Segundo: En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos de Derecho 1.– Respecto de la finca adjudicada registral 29832, respecto de la que con posterioridad a la hipoteca ejecutada consta inscrita anotación de embargo a favor de acreedor distinto del ejecutante, se advierte en base a los antecedentes registrales la existencia de sobrante de remate respecto de la cantidades garantizadas hipotecariamente por cada uno de los conceptos; sobrante que debe quedar consignado a disposición de los acreedores posteriores existentes. De la inscripción constitutiva de la hipoteca ejecutada resulta que la misma garantiza: 9.000 euros en concepto de principal, y la finca ha sido adjudicada por 8.234,58 euros reclamados por dicho concepto; 326,25 euros en concepto de intereses remuneratorios y la finca ha sido adjudicada por los 56,90 euros reclamados por dicho concepto; 1.788,75 euros en concepto de intereses de demora, y la finca ha sido adjudicada por (3,27 euros incluidos en la cantidad por la que se despachó la ejecución, y 3.446,07 euros resultantes de la liquidación posterior), reclamados por dicho concepto, extralimitándose de la garantía hipotecaria constituida 3.100 euros en concepto de costas y la finca ha sido adjudicada por los 951,82 euros reclamados por dicho concepto. La

cantidad satisfecha con cargo a la ejecución tramitada en concepto de intereses de demora asciende a la cantidad de 3.449,34 euros, mientras que por tal concepto solo estaban garantizados con hipoteca con preferencia frente a terceros acreedores por razón de crédito hipotecario privilegiado, un importe de 1.788,75 euros, lo que determina la existencia de un sobrante de remate de 1.660,60 euros que no gozando de cobertura hipotecaria, ha de ser consignado a disposición de los acreedores posteriores existentes, como trámite esencial previo a la cancelación de sus respectivas anotaciones posteriores. Todo ello en aplicación del carácter esencialmente hipotecario del procedimiento de ejecución tramitado, de tal manera que conforme tiene establecido el art 130 LH, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo, y el ámbito de calificación registral de estos procedimientos con obligación para el registrador de calificar conforme art 132 LH que “lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecarla.” 2.–Partiendo de la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado sobre la procedencia del tanteo y retracto arrendaticio en las ventas judiciales (entre otras en resolución de 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001 y 20 de septiembre de 2002), de conformidad art 25-5 Ley de Arrendamientos Urbanos, para la inscripción de la presente adjudicación judicial será necesaria la declaración de que las fincas adjudicadas no constan previamente arrendadas, declaración que puede ser hecha por el propio Juez actuante si así resulta de las actuaciones seguidas, conforme tiene señalado la Dirección General entre otras en resolución de 20 de septiembre de 2002, o en su defecto por los propios adjudicatarios o sus representantes (acreditando documental y fehacientemente dicha representación), en acta notarial, o simplemente mediante instancia privada con firma legitimada notarialmente o ratificada ante este registrador, aportando original del DNI que permita la identificación del declarante, según tiene establecido la propia DGRyN entre otras en resolución de 6 de febrero de 2001. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación: Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda: Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos. No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación. Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra la presente calificación (...) Madrid, veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis. El registrador (firma ilegible) Fdo.: Belén Merino Espinar».

III

Contra la anterior nota de calificación, M. A. S. G., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Buildingcenter, SAU», interpuso recurso el día 23 de diciembre de 2016 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «Alegaciones Previo.–El presente recurso se interpone únicamente contra el primer motivo de calificación negativa de los dos expuestos por la Registradora de la Propiedad nº 11 de Madrid. Única- Establece la calificación registral de fecha 23 de noviembre de 2016 que “La cantidad satisfecha con cargo a la ejecución tramitada en concepto de intereses de demora asciende a la cantidad de 3.449,34 euros, mientras que por tal concepto solo estaban garantizados con hipoteca... un importe de 1.778,75 euros, lo que determina la existencia de un sobrante de remate de 1.660,60 euros que no gozando de cobertura hipotecaria, ha de ser consignado a disposición de los acreedores posteriores existentes, como trámite esencia previo a la cancelación de sus respectivas anotaciones posteriores. Todo ello en aplicación del carácter esencialmente hipotecario del procedimiento de ejecución tramitado, de tal

manera que conforme tiene establecido en el artículo 130 LH... y 132 LH". Siendo cierto que ha existido un exceso respecto de la cobertura hipotecaria de la finca 29.832, en cuanto a los intereses moratorios establecidos en la escritura, el hecho de que no existan acreedores posteriores inscritos sobre la citada finca registral (ver certificación de cargas expida por la Sra. Registradora en relación a los autos 392/2012, presentado por mandamiento expelido por el Juzgado n.º 31 de Madrid, bajo el asiento 151 del diario 50.º) no imposibilita reclamar la deuda al propio deudor hipotecario en ese mismo procedimiento sumario (...) En resumen, que en lo que respecta al exceso de los límites hipotecarios establecidos los mismos no operan cuando se procede a reclamar la deuda al propio deudor hipotecario, y no hay cargas y/o anotaciones inscritas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta. El artículo 692 LEC establece que "El precio del remete se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor pueda superar por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca...". Sobre ello se ha pronunciado en diversas ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado, como por ejemplo en la Resolución de 7 de marzo de 2012 al manifestar que "nada impide reclamar al deudor en el proceso de ejecución hipotecaria la totalidad de la deuda aunque exceda de las responsabilidades hipotecarias que tenía, pero con la salvedad de que cuando existan terceros con garantías e inscritas con posterioridad, la cifra de responsabilidad hipotecaria actuará como límite"».

IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 130, 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 6 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 7 de marzo y 8 de noviembre de 2012, 11 de marzo y 24 de junio de 2014, 28 de julio de 2015 y 1 de junio de 2016.

1. Este expediente tiene por objeto la calificación de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas derivados de un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en el que concurren las siguientes circunstancias:

- La suma reclamada asciende a la cantidad de 161.462,36 euros por principal, más 1.115,68 euros por intereses ordinarios, 67.634,32 euros por intereses de demora y 18.663,23 euros por costas.
- Se ejecuta una hipoteca que gravaba dos fincas que se adjudican por un total de 113.485,02 euros.
- Una de las fincas hipotecadas y que han sido objeto de ejecución, la 29.832, responde de las siguientes cantidades: 9.000 euros en concepto de principal, 326 euros de intereses ordinarios, 1.788,65 euros de demora, y 3.100 euros de costas y gastos.
- Dicha finca ha sido adjudicada por un importe de 12.692,64 euros, imputándose dicha cantidad en relación con los diferentes conceptos de responsabilidad hipotecaria en

la siguiente forma: 8.234,58 euros en concepto de principal, 56,90 euros de intereses ordinarios, 3.449,34 euros de demora, y 951,82 euros de costas y gastos.

– Sobre esta finca no existía ninguna carga inscrita o anotada con posterioridad a la hipoteca objeto de ejecución al tiempo de expedirse la certificación de cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero sí que constaba anotado un embargo en el momento de la presentación de los documentos que han dado lugar a la nota de calificación ahora recurrida.

La registradora estima (en el único defecto que ha sido objeto de impugnación) que, al existir un exceso de 1.660,60 euros entre la parte del precio de adjudicación de la finca que se imputa a intereses de demora y la cifra de responsabilidad hipotecaria por tal concepto que figura en la inscripción, debería la resolución judicial calificada haber manifestado expresamente que dicho sobrante debe quedar consignado a disposición de los acreedores posteriores existentes, con independencia de que la carga anotada con posterioridad a la hipoteca haya accedido al Registro después de extendida la nota de expedición de la certificación de cargas, resultando necesario, a su juicio, aclarar dichos extremos.

2. El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite. En efecto dispone el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

3. En los casos en los que consta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo cual determina que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria, sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente fundamento de Derecho.

Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».

4. No obstante, ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002, 8 de noviembre de 2012 y 11 de marzo de 2014), que cuando los artículos 132 y 133 de la Ley Hipotecaria y 692.1

de la Ley de Enjuiciamiento Civil aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, se están refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece, se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante, y no debe olvidarse que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (artículo 117 de la Constitución Española).

5. En el presente caso resulta de los libros del Registro y del testimonio del decreto de adjudicación que hay un desfase entre la cifra por la que la finca responde de los intereses de demora y la parte del precio de remate que se imputa en tal concepto. Sin embargo, de la certificación de cargas aportada al proceso no resulta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca. Como se ha señalado anteriormente, la única carga posterior a la hipoteca es una anotación de embargo practicada después de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas. Tampoco consta que el titular de dicha anotación haya comparecido o se haya personado en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Es por ello que la letrada de la Administración de Justicia, considerando que la finca pertenece al deudor, y cumpliendo lo establecido en el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hace constar en el decreto que no procede consignar cantidad alguna, por ser superior la deuda a la cantidad por la que se adjudican cada una de las fincas. El propio concepto de sobrante está ligado a la existencia de acreedores posteriores que consten como tales en el procedimiento. Si en el proceso de ejecución no se conoce la existencia de tales acreedores posteriores, y siendo el propio deudor el titular de la finca, no cabe hablar de sobrante, sino que lo procedente es satisfacer al acreedor ejecutante la totalidad de lo reclamado, aunque exceda de los límites de la responsabilidad hipotecaria por los diferentes conceptos. No puede, por tanto, mantenerse el defecto invocado por la registradora en su nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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 marzo de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.