

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21115** *Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don V. R. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Talent Road, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

#### Hechos

I

Por decreto, de fecha 16 de diciembre de 2022, dictado por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, don M. A. V., en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 278/2018, se acordó adjudicar la finca registral número 19.267 del Registro de la Propiedad de Madrid número 29 a la sociedad «Talent Road, SL», y otras dos fincas a sendas sociedades haciéndose constar en el apartado undécimo de dicho decreto que: «De lo actuado durante el proceso no constan arrendatarios en las fincas hipotecadas».

II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con respecto al título precedente, testimonio expedido con fecha diecisiete de Febrero de dos mil veintitrés por el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 278/2018, que -en unión de Acta de manifestaciones autorizada el diecisiete de Marzo de dos mil veintitrés por el Notario de Madrid Don Rafael González Gozalo, número 725 de protocolo-, fue presentada a las 12:05 horas del día veintinueve de Marzo de dos mil veintitrés, originando el Asiento número 484 del Diario 128,

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del citado documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: I) No consta situación arrendaticia de las fincas en el momento del remate y adjudicación; II) No resulta determinada la cantidad reclamada en la ejecución por capital, intereses ordinarios, intereses de demora y costas respecto de cada una de las fincas ya que las señaladas exceden de la cobertura hipotecaria de las fincas a los efectos del artículo que se cita en Fundamentos; III) Según resulta del Registro, aparece anotada sobre la finca una prohibición de disponer ordenada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Fundamentos de Derecho: I) Artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; II) Artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria; III) La resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha diecinueve de Febrero de dos mil veinte señala que, constando anotada una prohibición de disponer que abarca cualquier acto de enajenación, transmisión o de cualquier operación, ordenada por la

Agencia Tributaria, existe un componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses públicos. Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, veinte de abril de dos mil veintitrés (firma ilegible).»

La calificación fue notificada al interesado el día 27 de abril de 2023.

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, don José Luis Jiménez Fernández, quien confirmó, mediante nota de fecha 12 de mayo de 2023, la calificación del Registro de la Propiedad de Madrid número 29.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don V. R. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la sociedad «Talent Road, SL», interpuso recurso el día 26 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primero. La calificación recurrida trae causa, como hemos dicho, de la solicitud de inscripción de la finca 19267 perteneciente al Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid a favor de la sociedad Talent Road, SL, entidad que resultó adjudicataria de la mencionada finca en el seno de la ejecución hipotecaria 278/2018 tramitada ante el Juzgado de Primera Instancia no 100 de Madrid (...)

Dicha presentación motivó el Asiento 484 del Diario 128 del Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid.

Que junto con el mencionado testimonio se acompañó acta de manifestaciones autorizada con fecha 17.03.2023 por el Notario de Madrid don Rafal González Gozalo y bajo el número 725 de su orden de protocolo por la que la administradora de la sociedad adjudicataria manifestaba que la finca se encontraba libre de arrendamientos y ocupantes (...)

Con fecha 27.04.2023 fue notificada al presentante del referido testimonio del Decreto de adjudicación la calificación del documento presentado por la que se suspendía la inscripción del mismo en base a tres razones, a saber:

- I. Por no constar la situación arrendaticia al momento del remate y adjudicación.
- II. Por falta de determinación de la cantidad reclamada por capital, intereses ordinarios, de demora y costas respecto de cada una de las finca y exceso de la cobertura hipotecaria.
- III. Existencia de una anotación de prohibición de disponer ordenada por la Agencia Tributaria (...)

Segundo. Con relación a la situación arrendaticia, lo cierto es que el propio Decreto de adjudicación expresa, en el Fundamento de Derecho.

Es decir, al momento de la adjudicación no había conocimiento de la existencia de arrendamientos sobre la finca registral 19267 sin que durante la tramitación íntegra del procedimiento (lo que incluye el momento del remate y la propia adjudicación) se haya evidenciado la existencia de arrendamientos.

Entiende esta parte que con la expresión contenida en el mencionado Decreto queda cumplida la exigencia impuesta por el artículo 25 LAU como requisito para la inscripción de la transmisión.

En el título de venta, entendido como el documento que motiva la transmisión, es un documento judicial en el que el LAJ ha expresado que no constan arrendatarios.

Entendemos que la anterior manifestación debe ser suficiente para tener por cumplida la exigencia del artículo 25 LU.

En todo caso, esta parte no desconoce las Resoluciones de la Dirección General a la que nos dirigimos relativas a la insuficiencia de dicha alegación contenida en Decreto de adjudicación y la insuficiencia de la misma para cubrir las exigencias del artículo 25 LAU

Ahora, esas mismas resoluciones, por todas ellas se cita la Resolución de 08.02.2022 relativa al recurso interpuesto contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 3 de Marbella, califican el anterior defecto “de fácil subsanación” ya que sería suficiente “la declaración realizada por la sociedad adjudicataria ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, sobre el hecho de que no existe arrendamiento alguno...”

Y esa declaración notarial realizada por la sociedad adjudicataria consta en el acta de manifestaciones que se acompañó al testimonio del Decreto de adjudicación por lo que, si se entendiera que la manifestación contenida en el Decreto de adjudicación no es suficiente, consta dicha manifestación realizada ante notario por la sociedad adjudicataria.

Así, entendemos que no concurre el defecto señalado por lo que la calificación debe ser revocada en este punto.

Tercero.–Sobre la falta de determinación de la cantidad reclamada en la ejecución por capital, intereses ordinarios, intereses de demora y costas, el Decreto, en el apartado 7 de su parte dispositiva efectúa un detallado desglose de la deuda total y de la atribuible a cada finca hipoteca.

Entendemos cumplida la obligación impuesta por el artículo 132.3 LH con lo dispuesto en el apartado 7 de la parte dispositiva del Decreto de adjudicación en el que se establece el desglose de la deuda total entre las fincas hipotecadas que, con relación a la finca registral 19267, es la siguiente:

Principal: 148.451,27 euros.

Intereses Ordinarios: 22.395,99 euros.

Intereses demora: 108.813,21 euros.

Costas: 18.865,19 euros.

A continuación, el mismo apartado de la parte dispositiva del Decreto de adjudicación establece que, existiendo cargas posteriores y excediendo la deuda el límite de la cobertura hipotecaria, las cantidades que le corresponden a la ejecutante son:

– 208.923,09 euros en concepto de principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y costas, que no excede del límite de cobertura hipotecaria. Por esta finca la ejecutante ha recibido un exceso por importe de 124.997,20 euros como consecuencia de la adjudicación a su favor por importe de 333.920,29 euros.

En ese mismo apartado séptimo se establece que, con relación a finca registral 19.267, subsiste una deuda por intereses remuneratorios de 13.242,08 euros y por intereses de demora de 76.605,01 euros, cantidades que coinciden con la deuda que por dichos conceptos quedaba sin cubrir por la cobertura hipotecaria.

Poniendo en relación los dos párrafos anteriores, extraídos del Decreto de adjudicación, es cierto que el total de la deuda supera la cobertura hipotecaria pero, como claramente expone el Decreto, la cantidad entregada a mi mandante como ejecutante no exceden del límite de la cobertura hipotecaria.

Así, el Decreto determina la cantidad capital, intereses ordinarios, intereses de demora y gastos y, siendo esa cantidad superior a la cobertura hipotecaria, limita las cantidades que se entregan a mi mandante a la cobertura hipotecaria fijando, incluso, la cantidad que habría excedido de dicha cobertura y, por lo tanto, que continua pendiente de pago.

Así, entendemos que no concurre el defecto señalado por lo que la calificación debe ser revocada en este punto.

Cuarta. Sobre la existencia de la anotación de prohibición de disponer, entiende esta parte que la misma afectaría a los actos de disposición de carácter voluntario pero no a los actos de disposición de carácter forzoso.

La distinción entre el carácter voluntario o forzoso del acto de disposición resulta determinante para establecer el alcance de la prohibición de disponer.

Analizando el alcance de dicha distinción, la Resolución de 19 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, establece:

Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión "inter vivos", por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido "mortis causa" o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

Por otro lado, también constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

La misma doctrina ha sido reiterada más recientemente en pronunciamientos de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015 y 21 de julio de 2017) al recordar que «la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución».

En definitiva, a juicio de esta parte, la prohibición de disponer anotada sobre la finca no puede impedir que se lleve a efecto la inscripción de la adjudicación de la finca registral 19267 a favor de Talent Road, SL, en virtud del testimonio del Decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia no 100 de Madrid, autos de ejecución hipotecaria 278/2018,

Mantener la suspensión de la inscripción por la existencia de la prohibición de disponer supondría, de facto, la nulidad de la subasta judicial.

Así, entendemos que no concurre el defecto señalado por lo que la calificación debe ser revocada en este punto.

Quinta. En definitiva, no concurriendo ninguno de los defectos puestos de manifiesto por el Registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, procede la revocación de la nota de calificación y, en consecuencia, la inscripción del título presentado.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el 27 de junio de 2023 y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 464, 1459, 1460, 1489, 1493, 1636 y 1640 del Código Civil; 2 y 132 de la Ley Hipotecaria; 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de la Enjuiciamiento Civil de 1881; 692.1 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil; 2.2, 7.2, 13.1, 25 y 29 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 15 de la

Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; 101 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; la Sentencia del Tribunal Supremo número 783/2021, de 15 de noviembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de febrero de 1989, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006, 13 de abril y 8 de noviembre de 2012, 31 de enero y 10 de julio de 2013, 24 de junio de 2014, 28 de octubre de 2015, 24 de marzo y 21 de julio de 2017, 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio, 6 de agosto y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero de 2020, 3 de noviembre de 2021, 8 de febrero, 13 de junio y 10 de agosto de 2022 y 16 de enero, 21 de abril y 14 de junio de 2023.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible en el Registro de la Propiedad el testimonio de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados con ocasión de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción porque considera que el título presentado adolece de tres defectos que impiden su inscripción: a) no consta la situación arrendaticia de las fincas en el momento del remate y adjudicación; b) no resulta determinada la cantidad reclamada en la ejecución por capital, intereses ordinarios, intereses de demora y costas respecto de cada una de las fincas ya que las señaladas exceden de la cobertura hipotecaria, y c) según resulta del Registro, aparece anotada sobre la finca una prohibición de disponer ordenada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

2. Por lo que se refiere al primero de los defectos, relativo a la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca adjudicada, el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece para el caso de «venta de la vivienda arrendada» (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal: «2. El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender (...). 3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, podrá el arrendatario ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1.518 del Código Civil, (...). El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega (...)».

Y al aspecto registral se refiere el apartado 5 del mismo artículo 25: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002, 15 de marzo de 2006, 8 de febrero de 2022 y 21 de abril de 2023, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa. El Código Civil, al referirse a aquella, emplea los términos venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil) o venta en subasta pública o judicial (cfr. entre otros los artículos 1459,

1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 y 693.1 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por ello, se entiende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de compraventa voluntaria se reconozca también en los supuestos de ventas judiciales (cfr. artículos 1636 y 1640 del Código Civil).

Por tanto, para la inscripción del decreto de adjudicación en una ejecución forzosa es necesario, también como tesis de principio, que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

3. Admitida la procedencia del derecho de retracto arrendaticio, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones, debe dilucidarse en el presente caso si la expresión «de lo actuado durante el proceso no constan arrendatarios en las fincas hipotecadas», que figura en el decreto judicial de adjudicación calificado, y las manifestaciones vertidas por la administradora de la sociedad adjudicataria en acta notarial autorizada el día 17 de marzo de 2023 (en la que afirma «que la citada finca se encuentra actualmente libre de ocupantes e inquilinos»), son suficientes para entender cumplido el mandato impuesto por el apartado 5 del mismo artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, antes transcrito.

Respecto de la forma en que debe hacerse constar la libertad de arrendamiento de la finca para que la inscripción pueda realizarse, este Centro Directivo tiene declarado que, dadas las particularidades de la transmisión, dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios y sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos, al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

Así, en caso de que la finca se halle arrendada, es el nuevo propietario quien, a fin de cuentas, tiene la obligación de notificar al arrendatario para que ejercite el retracto cuando el vendedor no cumplió la obligación de notificarle la venta que iba a realizar - para que pudiera ejercer el tanteo- (cfr. artículos 25.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y 48.2 del texto refundido de la misma ley de 1964).

En el presente caso no existe una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios, sino que, además de la referencia en la resolución judicial de que no constan arrendatarios, el adquirente ha manifestado ante notario que la finca adjudicada se encuentra libre de ocupantes e inquilinos. De este modo, quedan cubiertas las exigencias del artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los términos antes expuestos.

Por lo tanto, el defecto debe ser revocado.

4. En relación con el segundo defecto expresado por el registrador (relativo a la cantidad reclamada en la ejecución por capital, intereses ordinarios, intereses de demora y costas respecto de cada una de las fincas, ya que, a su juicio, las señaladas exceden de la cobertura hipotecaria), debe tenerse en cuenta que 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.

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».

A la hora de determinar el importe del precio del remate que ha de entregarse al acreedor ejecutante hay que tener en cuenta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca.

Respecto de 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».

En el caso del presente expediente, de la propia resolución judicial objeto de calificación, y especialmente del desglose de cantidades que contiene, resulta determinada la cantidad reclamada por los distintos conceptos, en total 208.923,09 euros, que, como se expresa en dicha resolución, «no excede del límite de cobertura hipotecaria» (148.451,27 euros por capital, 9.153,91 euros por intereses ordinarios -pues consta que subsiste una deuda pendiente por este concepto de 13.242,08 euros, y la total responsabilidad hipotecaria por el mismo es de 22.395,99 euros-; 32.208,20 euros por intereses de demora -pues consta que subsiste una deuda pendiente por este concepto de 76.605,01 euros, y la total responsabilidad hipotecaria por el mismo es de 108.813,21 euros; así como 18.865,19 euros por costas y 244,52, por comisiones, cantidades coincidentes con la responsabilidad hipotecaria por tales conceptos). Y, aunque la finca se adjudica por 333.920,29 euros, recibiendo el ejecutante un exceso por 124.997,20 euros, esta cantidad sobrante ha quedado consignada en el Juzgado a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados.

En consecuencia, este segundo defecto también ha de ser revocado.

5. Por último, debe ser igualmente revocado el tercero de los defectos invocados por el registrador (relativo a la existencia de una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria).

Constituye doctrina consolidada de este Centro Directivo que la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar.

Así se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de febrero de 1989, al considerar en el supuesto de solicitud de anotación de embargo, constando inscrita una prohibición de disponer, que «por todo lo anterior ha de concluirse que la seguridad económica del deudor no puede mantenerse a costa de tan considerables quebrantos para la organización jurídica de la colectividad, debiendo restringirse el efecto de las prohibiciones de disponer a una pura exclusión de la facultad de disponer libre y voluntariamente del derecho en cuestión, pues aun implicando una relativa amortización contra el principio general de libre tráfico de los bienes, sólo compromete el interés particular del titular sin repercusión directa y apreciable sobre el orden público, y sin que quepa estimar la alegación de que con tal interpretación resultan aquéllas fácilmente burladas e inoperantes por la vía de la simulación de deudas y de las connivencias procesales, pues las normas no deben ser interpretadas desde la exclusiva perspectiva de su eventual incumplimiento (artículo 3 del Código Civil), no pueden desconocerse los remedios jurídicamente arbitrados a tal efecto (artículos 6 y 7 del Código Civil), ni pueden menospreciarse los intereses generales en aras de la consecución de fines particulares (artículo 1.255 del Código Civil)».

Este criterio se recogió legalmente en el artículo 15 «in fine» de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, que dispone: «El que remate bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita en el Registro en los términos de esta Ley los adquirirá con subsistencia de la obligación de pago garantizada con dicha prohibición, de la que responderá solidariamente con el primitivo deudor hasta su vencimiento».

La misma doctrina ha sido reiterada más recientemente en pronunciamientos de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017 y 19 de febrero de 2020) al recordar que «la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 28 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.