

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2341 *Resolución de 16 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sant Mateu a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. F. E. O., en nombre y representación de la entidad «Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Fernando Miguel Vicente Faubel, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Un testimonio de decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria fue objeto de calificación con fecha 12 de enero y 15 de junio de 2022.

Posteriormente, se aportó testimonio del decreto firme de fecha 12 de enero de 2021, en el que se acordó la distribución del sobrante entre los acreedores posteriores, subsanado por decreto de fecha 24 de mayo de 2023, fijando su importe en 107.104,64 euros.

II

Presentados dichos decretos en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don A. P. G., el día 29/11/2023, bajo el asiento número 1153, del tomo 79 del Libro Diario y número de entrada 5116, que corresponde al documento expedido por el Juzgado Primera Instancia N.º 1 de Vinaròs, con el número de procedimiento 314/2016, de fecha 23/03/2021, ha resuelto no practicar los asientos solicitados de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta testimonio de decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria que ya fue objeto de calificación con fecha 12 de enero de 2022 y 15 de junio de 2022. Se aporta ahora testimonio del decreto firme de 12 de enero de 2021, en el que se acordó la distribución del sobrante entre los acreedores posteriores, subsanado por decreto de 24 de mayo de 2023, fijando su importe en 107.104,64 euros. Se reitera el defecto señalado en el hecho primero y parcialmente el segundo que ya constaban en la última nota de calificación.

Primero: Las cantidades entregadas al acreedor exceden de la cobertura hipotecaria por los diferentes conceptos, pues de la inscripción de la hipoteca que se ejecuta resulta que la finca responde hasta una cantidad máxima de sesenta y cinco mil euros

(65.000 €) por principal. Sin embargo, se despachó la ejecución por sesenta y seis mil ciento treinta y un euros con treinta y cinco céntimos (66.131,35 €) de principal.

Segundo: El decreto aportado aprueba la distribución, pero no se pronuncia sobre la consignación del sobrante a disposición de los acreedores posteriores, el cual ha sido fijado tras la subsanación en ciento siete mil ciento cuatro euros con sesenta y cuatro céntimos (107.104,64 €), siendo que la diferencia entre el precio de adjudicación, doscientos mil euros (200.000 €) y el límite de responsabilidad hipotecaria asciende a ciento siete mil setecientos euros (107.700 €). Se advierte de que la primera cifra resulta de restar al precio de adjudicación (200.000 €) las cantidades de 66.131,35 euros por capital, que sobrepasa el límite de responsabilidad hipotecaria de 65.000 euros; de 17.014,01 euros por intereses, inferior al límite de 17.550 euros; y 9.750 euros por costas, coincidente con el límite de responsabilidad hipotecaria. Una vez subsanado el primer defecto, la cuantía del sobrante deberá ajustarse al resultado correspondiente que, modificando la cantidad despachada por capital para ajustarla al límite y manteniendo la de intereses por debajo habría de ascender a 108.235,99 euros.

Fundamentos de Derecho:

I. Artículo 132 de la Ley Hipotecaria: “A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...) 3.º 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 hipotecaria. (...)”

II. Artículo 132 de la Ley Hipotecaria: “(...) 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.”

Artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Miguel Vicente Faubel registrador/a de Registro de la Propiedad de Sant Mateu a día veinte de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. E. O., en nombre y representación de la entidad «Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.», interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Previa. El registrador determina 3 defectos en realidad, repartidos en dos hechos:

Primero: Las cantidades entregadas al acreedor exceden de la cobertura hipotecaria por los diferentes conceptos, pues de la inscripción de la hipoteca que se ejecuta resulta

que la finca responde hasta una cantidad máxima de sesenta y cinco mil euros (65.000 €) por principal. Sin embargo, se despachó la ejecución por sesenta y seis mil ciento treinta y un euros con treinta y cinco céntimos (66.131,35 €) de principal.

Segundo: El decreto aportado aprueba la distribución, pero no se pronuncia sobre la consignación del sobrante a disposición de los acreedores posteriores, el cual ha sido fijado tras la subsanación en ciento siete mil ciento cuatro euros con sesenta y cuatro céntimos (107.104,64 €), siendo que la diferencia entre el precio de adjudicación, doscientos mil euros (200.000 €) y el límite de responsabilidad hipotecaria asciende a ciento siete mil setecientos euros (107.700 €). Se advierte de que la primera cifra resulta de restar al precio de adjudicación (200.000 €) las cantidades de 66.131,35 euros por capital, que sobrepasa el límite de responsabilidad hipotecaria de 65.000 euros; de 17.014,01 euros por intereses, inferior al límite de 17.550 euros; y 9.750 euros por costas, coincidente con el límite de responsabilidad hipotecaria. Una vez subsanado el primer defecto, la cuantía del sobrante deberá ajustarse al resultado correspondiente que, modificando la cantidad despachada por capital para ajustarla al límite y manteniendo la de intereses por debajo habría de ascender a 108.235,99 euros.

Primera. Sobre el primer hecho y primer defecto.

El Registrador argumenta que el procedimiento hipotecario se despachó por importe de 66.131,35 euros, cuando la responsabilidad hipotecaria estaba limitada por principal a 65.000 euros.

En esta cuestión consideramos errática la afirmación del señor registrador, porque el proceso judicial hipotecario puede despacharse por el importe que se deba, sin limitación alguna, con independencia de que a la hora de adjudicar haya que respetar el principal designado en escritura hipotecaria, y no superarlo. Además, el principal por el que se despachó ejecución era la suma del principal debido en el cierre (65.595,36 euros) más los intereses de mora devengados al cierre (535,99 euros) por lo que tampoco se estaba refiriendo expresamente a principal prestado o dispuesto sino a principal por el que se despacha ejecución, que son conceptos distintos (...)

Por tanto, considera esta entidad que el registrador no puede denegar la inscripción del testimonio judicial por el mero hecho que se despachara ejecución en su día, por un principal procesal superior al importe por principal de responsabilidad hipotecaria, puesto que son cuestiones absolutamente distintas. En todo caso, podrá verificar si en la adjudicación se ha respetado el importe previsto en la escritura de préstamo hipotecario inscrita el límite por principal asignado, pero en ningún caso puede denegar la inscripción fiscalizando algo que no le corresponde, que es el auto despachando ejecución.

Segunda. Sobre el hecho Segundo, segundo defecto.

El segundo defecto que aprecia el señor Registrador es que afirma que no se hace referencia a cómo se ha aplicado el sobrante, lo que es totalmente incierto, ya que ha habido hasta un decreto judicial emitido para esta cuestión, que además ha sido objeto de las sucesivas adiciones y subsanaciones (...)

Tercera. Sobre el Hecho Segundo, tercer defecto.

Por el señor Registrador se hace referencia expresa a que se ha superado en la adjudicación, el importe previsto para principal, es decir, 65.000 euros. Es cierto que hay un exceso en el principal en la adjudicación de 595,36 euros. Pero al Juzgado en la última petición de subsanación, se lo explicamos y aun así hizo una subsanación parcial. En nuestro escrito solicitamos lo que indica el registrador, es decir, que el sobrante debe ser el de 108.235,99 euros, reduciendo el principal a 65.000 euros, sin embargo, el Juzgado se ha decidido mantener en el importe de sobrante de 107.104,64 euros, porque mantiene el principal en 66.131,35 euros.

Por esta entidad se ha procedido a presentar nuevo escrito de subsanación al Juzgado (...)

Por esta entidad se considera aplicable al presente caso la Sentencia del Pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo, Sentencia n.º 866/2021 de fecha 15 de diciembre de 2021, que deriva del recurso de casación 866/2021, siendo su ponente el ilustre Magistrado Pedro José Vela Torres, que refuerza la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de fecha 9 de septiembre de 2021, STS N.º 590/2021, Recurso de Casación n.º 2833/2018, en la que se deja claro jurisprudencialmente que el Registrador de la Propiedad, en ningún caso puede contravenir lo dispuesto en una resolución judicial, y el Registrador, en el ámbito de sus competencias, debe cerciorarse de que la inscripción registral cuente con las garantías a todos los implicados en la adquisición del inmueble, pero que en ningún caso puede contravenir lo dispuesto en una resolución judicial.

Por lo expuesto:

Solicito que se estime el presente recurso, se revoque la resolución del registrador del Registro de la Propiedad de Sant Mateu (...), y se acuerde que sí procede la inscripción de los testimonios judiciales aportados con la adjudicación del inmueble a favor de la entidad solicitante, y subsidiariamente estime parcialmente este recurso, declarando que únicamente procede mantener el defecto referido en el Hecho segundo con respecto a que en el Decreto de Adjudicación se ha excedido el límite, pactado en escritura notarial inscrita, de la responsabilidad hipotecaria con respecto al principal, declarando que el resto de defectos esgrimidos por el señor Registrador no son tales, es decir, que no es un defecto que en su día se despachara ejecución judicialmente por un importe superior al límite hipotecario previsto para principal, y que tampoco es un defecto que el Juzgado no se haya pronunciado sobre la consignación o aplicación del sobrante a disposición de los acreedores posteriores, puesto que consta documentalmente acreditado que sí lo ha hecho.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 18, 20, 38, 40, 129, 130, 132 y 258 de la Ley Hipotecaria; 654, 670, 671, 672, 688, 692 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5 de junio de 2020; 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, 30 de agosto de 2013, 26 de febrero, 11 de marzo, 14 de mayo, 24 de junio, 31 de julio y 29 de septiembre de 2014, 14 de mayo de 2015, 19 de febrero de 2016, 9 de marzo, 14 de julio y 31 de octubre de 2017, 6 de agosto, 5 y 20 de diciembre de 2019 y 23 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero de 2020, 13 de junio de 2022, 14 de junio y 28 de julio de 2023 y 27 de febrero y 20 de septiembre de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a inscribir un testimonio dictado en procedimiento de ejecución directa sobre una finca hipotecada, procedimiento número 314/2016, por entender el registrador que no se ha puesto a disposición de los acreedores posteriores el importe de sobrante correcto, considerando los límites de responsabilidad que por los diferentes conceptos figuran en la inscripción de hipoteca.

La finca ejecutada se adjudicó a la entidad ejecutante por un importe de 200.000 euros. La finca respondía por la hipoteca ejecutada por los siguientes conceptos: principal: 65.000 euros; los intereses de demora, que devenguen el saldo de la cuenta de crédito, desde su fecha de cierre, calculados al tipo del 18 % nominal anual lo que

asciende a la cantidad de 17.550 euros; las costas y gastos que se originen hasta un importe máximo de 9.750 euros.

Para la determinación del sobrante se tienen en cuenta la cantidad de 17.014,01 euros por intereses, inferior al límite de responsabilidad hipotecaria por este concepto de 17.550 euros; y 9750 euros por costas, coincidente con el límite de responsabilidad hipotecaria. Sin embargo, se entrega al acreedor por el concepto de principal la totalidad de lo reclamado, 66.131,35 euros, cuando el límite por este concepto es de 65.000 euros.

La certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución se expidió el día 11 de septiembre de 2017, practicándose la correspondiente nota marginal. Como cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta aparecen otra inscripción de hipoteca (inscripción 7.ª) a favor de «Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.», practicada el día 30 de octubre de 2013, y un arrendamiento inscrito a favor de don R. R. B., por medio de la inscripción 8.ª de fecha 6 de diciembre de 2015. Ambas cargas posteriores, por tanto, se hicieron constar en la certificación librada para el procedimiento de ejecución.

2. Respecto de la calificación registral de los testimonios de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (...) 3.º 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 hipotecaria».

Esta calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, atendidas las peticiones de las partes, sin que el registrador, con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a calificar si ese orden de imputación es o no procedente; sino solo si en tal imputación se sobrepasan o no los límites de la respectiva cobertura hipotecaria, ya sean estos los que inicialmente constan en el Registro de la Propiedad como cifra máxima, ya resulten los mismos de la reducción que procediera de ésta como consecuencia de una resolución judicial de nulidad de cláusulas abusivas u otra asimilable.

Incide en esta cuestión la Resolución de este Centro Directivo de 24 de junio de 2014 señala 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 posteriores», lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura (por ejemplo, se reclama más capital o intereses de los garantizados).

Por su parte, la Resolución de 9 de marzo de 2017 precisa que estos terceros son los que ya constan en el procedimiento, bien porque ya constaban en la certificación de cargas, bien porque advertidos por la nota de expedición han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante, y por ello, si no hay derechos posteriores según la certificación y no han comparecido en el procedimiento los acreedores posteriores a la nota de expedición de certificación, el juez puede entregar el sobrante al ejecutado.

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».

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.

3. Como consta en el primer fundamento de Derecho, en el historial registral de la finca adjudicada constan dos asientos posteriores a la hipoteca que se ejecuta; uno de los asientos es un crédito hipotecario a favor de la misma entidad acreedora ejecutante y adjudicataria; el otro asiento es un arrendamiento.

Respecto del asiento posterior relativo al crédito hipotecario, ningún problema se plantea, no siendo necesaria consignación de cantidad alguna, ya que se trata del mismo acreedor, pues siendo la finca hipotecada propiedad del deudor, es de aplicación el último apartado del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone: «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».

Respecto del segundo asiento posterior, el arrendamiento, tampoco procede la consignación de ningún importe a favor del arrendatario, pues éste no es acreedor.

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: (...) 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores».

La protección de los derechos de los arrendatarios discurre por otros ámbitos, como puede ser: el artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho, publicidad de la situación posesoria; el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la posesión judicial y ocupantes del inmueble; la subsistencia, o no, del arrendamiento tras la ejecución, o, los derechos de tanteo y retracto que, en su caso, procedan.

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, 16 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.