

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9780 *Resolución de 1 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don M. J. S. T., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Atlantic Timberland, SL», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 2, doña María Alejandra Castaño Verde, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación, dictado el día 22 de mayo de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Pontevedra, que ponía fin al procedimiento de ejecución hipotecaria número 135/2016, se adjudicaba la finca hipotecada, registral número 16.088 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, al ejecutante, la entidad «Atlantic Timberland, SL», tras concluir la subasta sin pujas y haber solicitado el ejecutante la adjudicación de la finca por el 50 % del valor de tasación conforme al artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La finca se adjudicaba por el importe de 2.296.989,33 euros, siendo la imputación de pagos conforme al artículo 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil como sigue: 1.636.205 euros a principal, 589.571,78 euros a intereses ordinarios y 149.228,31 euros a costas.

Asimismo, se hacía constar que el precio obtenido había sido inferior al crédito reclamado, por lo que no había resultado sobrante, y se ordenaba cancelar la hipoteca que gravaba la finca registral 16.088, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubiesen verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado testimonio del citado decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentado, con el asiento 1318 del Diario 2024, la escritura autorizada por el Notario de Pontevedra, Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Pontevedra, el 3 de junio de 2024, con el número 135/2016 de protocolo.

Se han apreciado los siguientes defectos subsanables que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

1. No consta la consignación de la cantidad que excede de la responsabilidad hipotecaria a favor de los titulares de cargas posteriores.

En el Decreto de adjudicación consta que la finca se adjudica por el importe de 2.296.989,33 euros, imputándose 1.636.205 euros al principal, 589.571,78 euros en concepto de intereses ordinarios y 149.228,31 euros en concepto de costas.

Según resulta del Registro, la finca hipotecada responde de hasta un límite máximo de 1.500.000 euros de principal, de intereses ordinarios de tres años al tipo máximo del 12 % nominal anual, esto es 540.000 euros, y de otros conceptos que no son relevantes en este caso.

El importe de la adjudicación en concepto de principal e intereses ordinarios excede por tanto de la cobertura hipotecaria de la finca, siendo necesaria la consignación del exceso a favor de los titulares de cargas posteriores (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancara [sic], SA, titular de la hipoteca de la inscripción 3.^a, cedida por la 4.^a).

Como indica el 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:

1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

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.

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”.

Y conforme al artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil “1. 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 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 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”.

Como indica la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública de 19 de febrero de 2016, entre otras, “El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo puede ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, en todo caso, sobre las condiciones y cuantías consignadas en el propio título ‘sobre la base de aquellos extremos, que se hayan recogido en el asiento respectivo’ (cfr. artículo 130 Ley Hipotecaria). Por tanto, habiéndose verificado la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las diversas fincas hipotecadas, conforme al

artículo 119 de la Ley Hipotecaria, el artículo 120 que 'fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos y la que a la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los artículos anteriores'. Consecuentemente no existiendo terceros, el acreedor puede reclamar la totalidad de su crédito sobre cualquiera de las fincas hipotecadas, pero existiendo titulares de cargas posteriores, el importe de las cantidades consignadas por cada uno de los conceptos objeto de cobertura hipotecaria tienen el carácter de límite de dicha reclamación. Así se deduce igualmente del artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al disponer 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 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 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'. Por ello, el artículo 132.3.º de la Ley Hipotecaria determina que los registradores calificarán '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'. Expresamente dice el precepto que no puede exceder de la respectiva cobertura hipotecaria, en relación a cada uno de los conceptos reclamados, esto es principal, intereses ordinarios, intereses de demora, comisiones, costas y gastos. 4. Resultando en el presente expediente que la cantidad reclamada por intereses ordinarios es de 21.581,67 euros y su cobertura hipotecaria es de 5.850 euros, existiendo cargas posteriores y anteriores a la expedición de la certificación de dominio y cargas, de acuerdo con lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el recurso debe ser desestimado".

Calificación: Se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota de calificación podrá (...).

Pontevedra, a diecisiete de diciembre del año dos mil veinticuatro La Registradora, Fdo.–María Alejandra Castaño Verde. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Alejandra Castaño Verde registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pontevedra n.º dos a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. S. T., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Atlantic Timberland, SL», interpuso recurso el día 8 de enero de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamentos de Derecho.

Primero: (...) toda vez que del Decreto de 22 de mayo de 2024 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Pontevedra, que puso fin al procedimiento y que libra el mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad, se concluye por el órgano judicial la inexistencia de sobrante la calificación de la Registradora n.º 2 de Pontevedra

incurriría en intromisión de las funciones reservadas por ministerio de Ley al orden jurisdiccional civil (...).

Segundo: La Registradora n.º 2 de Pontevedra invoca el artículo 132.3.º de la Ley Hipotecaria que establece que la calificación del Registrador se extiende al extremo de si lo entregado al acreedor en pago del principal, intereses y costas excede de la cobertura hipotecaria y en la misma línea se cita el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para concluir que existiría un exceso que procede depositar a favor de los acreedores posteriores, en este caso, la Sareb.

Ahora bien, en el supuesto que nos ocupa, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil toda vez que el ejecutante ejercitó la facultad de adjudicación del bien subastado por el 50 % de su valor, por haber quedado desierta la subasta: (...).

Es por ello que, como sostiene el mandamiento de pago librado por el Juzgado, habría de aplicarse el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual el Letrado de la Administración "expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación" (...).

De este modo, en el marco de lo dispuesto en el artículo 100 RH, la calificación del documento judicial no ha de comportar el cuestionamiento de los pronunciamientos que resultan de una resolución firme dictada por el órgano judicial competente que, tras el procedimiento oportuno, dirige su mandamiento al Registrador. En concreto, en relación a la inexistencia de sobrante que resulta del mandamiento dictado por el órgano judicial, la labor de calificación no habría de ir más allá de la constatación de dicho extremo, toda vez que la materia litigiosa se encuentra reservada "ministerio legis" a la jurisdicción civil competente (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe con fecha 6 de febrero de 2025, confirmando la nota de calificación recurrida en todos sus extremos, y elevó el oportuno expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 18, 130, 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 673, 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de noviembre de 2012, 31 de julio de 2014 y 1 de julio de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible el decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se adjudica al acreedor ejecutante, «Atlantic Timberland, SL», la finca 16.088 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, por un importe de 2.296.989,33 euros, de los que 1.636.205 euros corresponden a principal y 589.571,78 euros a intereses ordinarios, siendo la responsabilidad hipotecaria de la citada finca de 1.500.000 euros en concepto de principal y 540.000 euros de intereses, y se manda cancelar, además de la inscripción de la hipoteca ejecutada, la de todas inscripciones y anotaciones posteriores, existiendo un acreedor posterior, titular de un derecho de hipoteca, constando en el documento calificado que no existe sobrante.

La registradora deniega la inscripción de los asientos solicitados por entender que el importe de la adjudicación en concepto de principal e intereses ordinarios no puede exceder de la cobertura hipotecaria de la finca, debiendo consignarse el exceso a favor del titular de la carga posterior (en este caso, a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA», titular de la hipoteca de la inscripción tercera, cedida por la cuarta).

Por su parte, el recurrente alega que exigir la consignación del sobrante a favor del acreedor posterior excede del ámbito de calificación registral señalado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues compete exclusivamente al letrado de la Administración de Justicia interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación; debiendo, en consecuencia, acatar la registradora el mandamiento judicial cuando dice que no ha resultado sobrante.

Del historial registral de la finca resulta que la fecha de expedición de la certificación de cargas y nota marginal es posterior a la fecha de la inscripción de la carga posterior a la hipoteca que se ejecuta.

2. Como resulta de los fundamentos de Derecho citados, de la regulación contenida en la Ley Hipotecaria y en la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de ejecución hipotecaria, resulta que la cantidad entregada al acreedor ejecutante en pago de su deuda está siempre limitada a la cantidad garantizada por la responsabilidad hipotecaria, que opera como límite tanto inter partes como frente a terceros.

Así resulta del artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, apartado primero, que dice 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 (...);» y del artículo 132 de la Ley Hipotecaria, apartado tercero, que indica 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 (...) 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».

Este límite es un principio esencial de nuestro sistema de ejecución hipotecaria, pues permite a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca conocer cuál es la cantidad máxima de la que responderá la finca en caso de ejecución, teniendo derecho a que la diferencia entre el valor de realización de la finca y la responsabilidad hipotecaria sea consignada a su favor, como compensación por la purga o cancelación de su derecho.

Por ello, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la correcta aplicación del precio del remate a cada uno de los conceptos garantizados está sujeta a calificación registral, de modo que, si al actor se le entregan cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca, el registrador debe rechazar la inscripción cuando existan terceros.

3. En este caso, el importe de adjudicación expresado en el decreto por principal e intereses excede de la responsabilidad hipotecaria fijada para esos conceptos, lo que, existiendo un acreedor posterior, supone una vulneración de las normas del procedimiento de ejecución que hace que la resolución judicial sea incongruente con el procedimiento en el que se ha dictado.

Este extremo está comprendido en el ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales, pues el artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que: «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».

Existiendo un acreedor posterior a la hipoteca ejecutada, es obligación de la registradora calificante denegar la inscripción, en tanto no conste que la diferencia entre el importe de adjudicación y la responsabilidad hipotecaria se consignó a disposición del titular de la carga que se manda cancelar.

Así se deriva también de la doctrina del Tribunal Supremo, que, en relación con la inscripción de los documentos judiciales, recuerda que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el testimonio o mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia;

pero sí comprobar que el documento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro.

4. Esta conclusión es aplicable aun no habiendo propiamente remate, sino adjudicación, por haber quedado desierta la subasta y ejercitado el acreedor la facultad prevista en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En este caso, el recurrente entiende que sólo procedería la consignación a favor de los acreedores posteriores en el supuesto de que el valor de lo adjudicado resultara superior al importe total del crédito del ejecutante.

Esta cuestión fue abordada por esta Dirección General en la Resolución de 1 de julio de 2016, en la que el objeto del recurso era si, cuando el acreedor ejercita la facultad que le reconoce el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, adjudicándose la finca ejecutada «por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», se produce la inmediata extinción de los créditos objeto de la ejecución como si se tratase de una dación en pago; o si, por el contrario, por existir acreedores posteriores, dicho valor de adjudicación en el exceso de lo garantizado por la hipoteca, ha de tener el mismo tratamiento que el precio de remate. Y concluye la citada resolución, apoyándose en la dicción de los artículos 671 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que son dos los requisitos a tener en cuenta al hacer el reparto del precio del remate: el límite de la cobertura hipotecaria y la satisfacción de los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca.

En conclusión, el registrador, en estos supuestos de no aplicación del régimen legal de reparto del sobrante de una adjudicación hipotecaria, no puede revisar el fondo de la resolución judicial, pero debe calificar la congruencia del título judicial con el procedimiento en que se ha dictado, lo cual, al existir acreedores posteriores a la hipoteca ejecutada, implica comprobar que la cantidad sobrante por cada concepto ha sido puesta a disposición de los titulares de asientos posteriores.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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, 1 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.