

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6122** *Resolución de 7 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental de Lleida n.º 1, por la que se deniega la práctica de la inscripción de un testimonio adjudicación hipotecaria y de un mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta y de las cargas posteriores que gravan la finca, por haberse incoado la ejecución por cantidades superiores a las garantizadas con la hipoteca.*

En el recurso interpuesto por don J.M.G.C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco CAM, S.A.U.» contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental de Lleida número 1, doña María Eugenia Rubies Farré, por la que se deniega la práctica de la inscripción de un testimonio adjudicación hipotecaria y de un mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta y de las cargas posteriores que gravan la finca, por haberse incoado la ejecución por cantidades superiores a las garantizadas con la hipoteca.

Hechos

I

En procedimiento de ejecución hipotecaria, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Lleida, con el número 524/2009, se adjudica la finca hipotecada por 136.007,50 céntimos, como consecuencia de una reclamación de 171.764,32 euros de principal, 7.734,35 euros de intereses y 844,01 euros de intereses de demora –cantidades todas inferiores a las que originariamente garantizaba la hipoteca que se ejecuta–, pero como consecuencia de una nota extendida al margen de la inscripción de hipoteca, el día 29 de enero de 2009, ordenada en el procedimiento de ejecución de una carga posterior, se hizo constar que la responsabilidad por principal era de 10.145,43 euros de principal y 7.348,02 euros, por cuotas devengadas e impagadas y de 1.036,41 euros, por intereses de demora.

Del Registro resulta que la hipoteca está inscrita a favor de la entidad ejecutante, que a su margen consta extendida nota marginal de la que resulta la reducción de la responsabilidad hipotecaria, en los términos que constan en el anterior apartado y que con posterioridad a dicha nota, se expidió certificación de dominio y cargas, para surtir efecto en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que se ha producido la ejecución y dictado el mandamiento de cancelación, que han sido objeto de calificación desfavorable.

II

Presentados el testimonio del decreto de ejecución y el mandamiento de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad de Lleida número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentados el 16 de noviembre de 2011, bajo los asientos números 467 y 468 del Diario 207, un testimonio de fecha 27 de octubre de 2009 de un auto de adjudicación dictado el 27 de octubre de 2009, y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas expedido 6 de noviembre de 2009, dados en el Juzgado de Primera Instancia número Seis de Lleida, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 524/2009, promovido por “Caja de Ahorros del Mediterráneo” contra F.J.V.B. y M.T.S.M., por el que se adjudica en pública subasta, por un importe de 136.001,50 euros, a la propia entidad actora, la finca 60.850 de Lleida, decretándose la cancelación de la hipoteca objeto del procedimiento, así como las cargas posteriores, incluso las verificadas con posterioridad a la fecha de expedición del certificado de cargas; efectuándose la

calificación unitaria de los citados instrumentos en base a la unidad documental de los mismos, de conformidad con el artículo 133 de la Ley Hipotecaria. En el referido procedimiento se reclaman las sumas de 171.764,32 euros de capital, 7.734,35 euros por intereses, y 844,01 euros por intereses de demora. Del Registro resulta que la garantía hipotecaria cubría las sumas de 174.000,00 euros de principal, intereses de un año al 9,75 por ciento que ascienden a 16.965,00 euros, los intereses de demora hasta un máximo de 43.500,00 euros, la cantidad de 8.700,00 euros por prestaciones accesorias, y 28.850,00 euros por costas y gastos, si bien en relación con el crédito ejecutado, se hizo constar en virtud de los autos de ejecución de títulos no judiciales 661/2008 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida, que el saldo deudor de dicho crédito era de 10.145,43 euros de principal, pendiente de devolución y pago, 7.348,02 euros por cuotas comprensivas de principal e intereses devengados e impagados, y 1.036,41 euros por intereses de demora, más lo que en lo sucesivo se devenguen, según resultaba de una comunicación de la Caja de Ahorros del Mediterráneo de fecha 12 de noviembre de 2008. Fundamentos de Derecho. Es competencia y obligación del Registrador, dentro del ámbito propio de su función calificador, apreciar la existencia de obstáculos que surjan del Registro o de la documentación aportada, así como la legalidad de las formas extrínsecas de la misma, para el cumplimiento de lo ordenado en documentos expedidos por la autoridad judicial (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). El respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a Jueces y Tribunales impone a los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, no obstante lo cual, ni siquiera estas resoluciones pueden entrar automáticamente en el Registro sin pasar por el tamiz de la calificación registral. La hipoteca tiene un carácter accesorio consagrado en los artículos 1.528, 1.857.1.º y 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria, y queda ligada a la existencia del derecho principal asegurado, el cual constituye la única obligación exigible y garantizada, en su caso, con la hipoteca, la cual seguirá las mismas vicisitudes que el crédito que garantiza en relación vinculante. La hipoteca sujeta directamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad ha sido constituida (artículo 104 de la Ley Hipotecaria). El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, y dado su carácter constitutivo, sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo (artículo 130 L.H.); por tanto no puede reclamarse más cantidad de la que se consigna en la hipoteca como responsabilidad de la finca. En virtud de lo establecido en los artículos 12 y 114 de la Ley Hipotecaria es necesario calificar escrupulosamente la cláusula de constitución de cualquier hipoteca, puesto que una vez que queda determinada en la inscripción registral no se podrá repetir contra dicho bien en perjuicio de: tercero sino por la cantidad a que esté afecto y la que al mismo corresponda por razón de intereses el límite del artículo 114 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, se reclama, mediante el procedimiento de ejecución, más cantidad que la que se supone queda cubierta por la hipoteca, por cuanto el saldo deudor del préstamo quedó establecido, a efectos de tercero de acuerdo a lo establecido por nota al margen de la hipoteca de la inscripción novena, en base a los artículos 144 de la Ley Hipotecaria, 240 de su Reglamento y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en unas sumas inferiores a lo inicialmente garantizado, en concreto 10.145,43 euros de principal pendiente de devolución y pago, 7.348,02 euros por cuotas comprensivas de principal e intereses devengados e impagados, y 1.036,41 euros por intereses de demora, más lo que en lo sucesivo se devenguen, según comunicación expedida por la propia entidad actora. Por ello, he acordado: Suspender la inscripción solicitada del testimonio del auto de adjudicación en subasta y del mandamiento de cancelación de cargas, por el defecto de reclamarse en el procedimiento de ejecución hipotecaria, unas sumas no garantizadas con la hipoteca constituida sobre las finca objeto de ejecución. Contra este acuerdo de calificación (...) Lleida, a 1 de diciembre de 2011. La Registradora de la Propiedad, accidental (firma ilegible) Fdo. María Eugenia Rubies Farré».

III

Contra la anterior nota de calificación, el día 30 de diciembre de 2011, don J.M.G.C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco CAM, S.A.U.», interpone recurso en el que alega, resumidamente lo siguiente: La registradora acordó, por medio de la calificación recurrida, suspender la inscripción del auto de adjudicación a y del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas. La razón de tal calificación radica en que la registradora consideró que las cantidades garantizadas mediante hipoteca se habían visto sensiblemente reducidas, pues así debía deducirse de las manifestaciones supuestamente efectuadas por la «Caja de Ahorros del Mediterráneo» en el curso del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 661/2008, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida a instancias de Caixa d'Estalvis de Terrassa. En este procedimiento ejecutivo, la entidad recurrente habría aportado una certificación bancaria en la que se habría manifestado que el saldo deudor correspondiente al préstamo hipotecario se habría visto reducido, lo que habría dado lugar a la expedición del correspondiente mandamiento judicial, que a su vez permitió practicar una nota marginal en cuyos méritos se redujo la garantía hipotecaria (ex artículo 144 de la Ley Hipotecaria). En los fundamentos de Derecho de la nota de calificación se efectúa la siguiente argumentación: «en el presente caso, se reclama mediante el procedimiento de ejecución más cantidad que la que se supone queda cubierta por la hipoteca, por cuando el saldo deudor del préstamo quedó establecido, a efectos de tercero, de acuerdo con lo establecido por nota al margen de la hipoteca de la inscripción novena, en base a los artículos 144 de la Ley Hipotecaria, 240 de su Reglamento y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en unas sumas inferiores a lo inicialmente garantizado, en concreto, 10.145,43 euros de principal pendiente de devolución y pago, 7.348,02 euros por cuotas comprensivas de principal e intereses devengados e impagados y 1.036,41 euros por intereses de demora, más lo que en lo sucesivo se devenguen, según comunicación expedida por la propia entidad actora». Es decir, que el Registro tuvo por reducida la deuda garantizada por medio de hipoteca constituida y ello en base únicamente a un mandamiento judicial que tomó como referencia simplemente una certificación que se supone que fue expedida por la entidad en el marco del procedimiento ejecutivo (del que el «Banco CAM, S.A.U.» no era parte). Se da la circunstancia de que esta reducción unilateralmente decidida por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida —e inscrita en el Registro— lesiona gravemente los intereses y los derechos del «Banco CAM, S.A.U.». No sería ajena la Dirección General de los Registros y del Notariado de que lo anterior resulta indiscutible, pues el secretario judicial ordenó la minoración de la deuda en base a un documento privado —una certificación bancaria de cuantificación del saldo deudor— que la entidad recurrente no sólo desconoce, sino que, además, parte de una premisa completamente falsa, pues los acreedores hipotecarios no han pagado ni total ni parcialmente su deuda, por lo que no cabe ninguna reducción de la garantía hipotecaria. El Registro debiera haber denegado en su día aquella inscripción, habida cuenta de que (i) la carta que fue remitida al juzgado es un documento privado emitido por persona desconocida que no acreditó tener poderes de ninguna clase para realizar tales manifestaciones en nombre de la entidad recurrente; y, (ii) porque, en cualquier caso, no se hicieron gestiones de ninguna índole por parte del secretario judicial o del Registro de la Propiedad para averiguar la conformidad con lo manifestado por medio de aquella certificación supuestamente emitida por «Banco CAM, S.A.U.». A juicio de éste, corresponde al titular del Registro de la Propiedad, como garante de los derechos allí inscritos —entre los que figura la hipoteca constituida—, la salvaguardia de los intereses de todo acreedor hipotecario. Unas obligaciones de garantía que se habrían visto indudablemente quebradas si el Registro ha considerado suficiente un documento privado no autenticado por el fedatario público para que pueda modificarse (más aún, reducirse) nada más y nada menos que las cantidades garantizadas mediante hipoteca. Resulta inadmisibles que, partiendo de un mandamiento judicial elaborado sobre la base de un documento privado no autenticado por el fedatario público, pueda el Registro consentir la modificación de la deuda garantizada mediante hipoteca (es decir, perjudicar la garantía hipotecaria), sin haberse cerciorado previamente

de que quien efectúa las manifestaciones relativas al saldo deudor dispone de los poderes suficientes para emitir esa certificación. Para ello, habría sido necesario que la certificación hubiese sido entregada al secretario judicial por medio de un procurador debidamente apoderado o que el secretario hubiera exigido la personación de un representante del «Banco CAM, S.A.U.», a los efectos de que éste se hubiera ratificado en las declaraciones contenidas en documento privado. Tales comprobaciones constituyen un deber de diligencia mínimo que puede y debe exigirse en todo momento al Registro de la Propiedad, pues de otro modo la seguridad jurídica que emana del Registro se vería sensiblemente reducida, pues bastaría cualquier documento privado con una mera apariencia de veracidad para que el fedatario público pudiese expedir el correspondiente documento público y alterar el contenido del Registro. Precisamente, para evitar estas situaciones, el fedatario público debe comprobar la autenticidad del documento, llamando a tal efecto a un apoderado para que se ratifique en las declaraciones efectuadas y el Registro debe cerciorarse de que el fedatario público ha llevado a cabo esas comprobaciones básicas. En el caso presente, todo apuntaría a que el Registro -como máximo garante de los derechos de quienes tienen reales inscritos- obvió sus deberes de diligencia más básicos y permitió la inscripción de un documento privado acompañado a un mandamiento emitido por un secretario judicial, confiando en que el órgano jurisdiccional habría verificado la autenticidad del documento. Sin embargo, no fue así, dando lugar a una evidente lesión de los derechos de esta parte: Primero.-De la obligación de verificar por parte del registrador que cualquier título, sin exclusión de los mandamientos judiciales, cumple con los requisitos formales. Bien es sabido que -sin perjuicio de algunos casos excepcionales expresamente previstos en la ley, en los que sí se permite el acceso al Registro de documentos privados-, los únicos títulos susceptibles de inscripción en un Registro de la Propiedad son aquéllos que reúnen la condición de documento público. Así, de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, se restringe el acceso a las escrituras públicas intervenidas por notario, a determinados documentos administrativos elaborados por el funcionario con facultades suficientes, y determinadas resoluciones procesales, cuando éstas se plasman a través de mandamiento (en el caso de providencias), de testimonio (para los autos y sentencias firmes) o de ejecutorias (de sentencias firmes). Esta rigurosa selección de documentos susceptibles de modificar los asientos registrales responde a la voluntad del legislador de otorgar la máxima protección posible a quienes tengan inscritos a su favor determinados derechos reales (sin exclusión del acreedor hipotecario) en el Registro. El documento público, precisamente porque ha sido elaborado por determinados funcionarios (un notario, alguien al servicio de la administración, o un juez -través del secretario-), está revestido de la legitimidad necesaria como para que los asientos registrales puedan ser alterados, beneficiando y perjudicando a quienes afecta el título que se inscribe. Sin embargo, sería un error pensar en inscripciones automáticas. No debe ignorarse que si bien un documento público constituye un instrumento o un vehículo legal adecuado para operar una modificación registral, su inscripción no puede producirse sin más, sino que se somete a la previa calificación del registrador, en quien descansa la prerrogativa de denegar la inscripción aquellos documentos que, incluso siendo públicos, no reúnan los requisitos de fondo y de forma necesarios para alterar el contenido registral. Tanto es así que ni siquiera los mandamientos judiciales constituyen una excepción al principio anterior, y también estos deben ser fiscalizados por el registrador, que es el verdadero responsable de cuantos daños que puedan llegar a crearse a resultas de una alteración de los asientos registrales. Bien es cierto que el artículo 100 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario impide a los registradores entrar a valorar el fondo del título que motiva la inscripción (cuya competencia es exclusiva de los jueces y tribunales); pero tampoco puede ignorarse que a renglón seguido se ordena el control de su forma (labor que recae en los registradores, a quienes corresponde velar por el cumplimiento de las «formalidades extrínsecas del documento presentado»). Ello no deja lugar a dudas de que el titular del Registro de la Propiedad no puede dar curso a cualquier mandamiento judicial que se le presente -y buena prueba de ello es que el presente recurso trae causa de la suspensión de la inscripción de dos mandamientos judiciales-, sino que la inscripción

deberá quedar supeditada a un riguroso control de las formalidades extrínsecas del título, esto es, a que en él se contengan todas las menciones formales legalmente exigibles. A modo meramente enunciativo, constituye un «requisito formal extrínseco» la mención que debe realizar el fedatario público (en este caso, el secretario) para acreditar al registrador que con carácter previo a la emisión del título se ha efectuado un juicio de capacidad y de suficiencia de las facultades representativas de quien pretende una modificación de los asientos del Registro. O lo que es lo mismo, si bien es cierto que corresponderá en exclusiva al fedatario público (notario o secretario judicial) determinar si quien pretende una alteración de los asientos del Registro tiene las facultades suficientes para hacerlo, sin que el Registro pueda pronunciarse al respecto, corresponderá en exclusiva al registrador controlar que el fedatario público ha llevado a cabo tal examen, sin que en caso contrario quepa inscripción alguna. Por si pudiera haber alguna duda al respecto, cabe recordar la Resolución de 30 de octubre de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. A la vista de lo anterior, resulta más que evidente que en su día no debería haberse practicado la nota marginal que redujo el saldo deudor garantizado mediante hipoteca, pues si bien el título cumplía los requisitos de fondo (es un mandamiento judicial), no cumplía los requisitos de forma exigible por ley, al no figurar mención alguna al examen que el secretario judicial debió hacer sobre la capacidad de quien firmó el certificado en nombre del «Banco CAM, S.A.U.». Este examen, sencillamente, no existe, y por consiguiente la nota marginal nunca debería haberse practicado; Segundo.—No debería haberse practicado la nota marginal sin una verificación previa por parte del secretario judicial de los poderes de quien certificó en nombre de «Banco CAM, S.A.U.». Lo expuesto anteriormente debe conducir a una conclusión inequívoca: que la nota marginal cuya existencia ha impedido que la inscripción del auto de adjudicación de los títulos presentados por la entidad recurrente el día 16 de noviembre de 2011 solamente habría podido inscribirse si previamente el titular del Registro ha comprobado que el secretario judicial (i) hubiera identificado a quien elaboró la certificación supuestamente en nombre del «Banco CAM, S.A.U.» y (ii) hubiera juzgado suficientes sus facultades o poderes para hacerlo. Y ello es así porque ambas cuestiones constituyen una formalidad extrínseca que debe exigirse en todo título susceptible de ejecución. Por si pudiera haber algún género de dudas, basta recurrir —por mera analogía— a la regulación de los requisitos formales de las escrituras públicas para cerciorarse de cuán prolija es la normativa notarial al exigir que el fedatario público (en este caso, el notario, pero podrá extenderse al secretario) identifique a los comparecientes que figuran en el título y lleve a cabo un juicio acerca de la suficiencia de sus poderes para pretender una modificación registral. Así, en sede de requisitos generales exigibles a toda escritura pública, el artículo 156 del Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba el Reglamento Notarial, el legislador reiteró hasta la saciedad la obligación del fedatario público, que debía indicar en el documento público: «(...) 4. El nombre, apellidos, edad, estado civil y domicilio de los otorgantes; (...) 5.—La indicación de los documentos de identificación de los comparecientes; (...) 8.—La afirmación de que los otorgantes, a juicio del notario, tienen la capacidad legal o civil necesaria para otorgar el acto o contrato a que la escritura se refiera, en la forma establecida en este Reglamento, así como, en su caso, el juicio expreso de suficiencia de las facultades de representación». A mayor abundamiento, en los artículos 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial, al tratar el caso de la comparecencia de una persona física que interviene en nombre y en representación de una mercantil, son reiterativos al incidir en la obligación de identificar «el documento del cual surge la representación». Desde luego, no pasa desapercibido que la normativa notarial sólo quiso poner tanto énfasis en la identificación con un único objetivo: lograr colmar los exigentes requisitos que en esta materia exige la normativa registral. Haciendo una analogía entre las obligaciones formales que afectan al documento público que expide un notario con respecto al que expide otro fedatario público equivalente (como el secretario judicial), resulta más que evidente ambos tienen la obligación de (i) recoger de forma completa todos los datos personales de quienes realizan manifestaciones que pretenden operar modificaciones en el Registro; (ii) identificar, en su caso, a las personas jurídicas en cuyo nombre intervengan las personas físicas anteriores; (iii) nombrar los

documentos que han permitido al fedatario público llevar a cabo tal identificación y verificar la existencia de apoderamiento; y finalmente, (iv) realizar un juicio expreso acerca de la capacidad civil o legal de aquella persona interviniente para completar llevar a cabo aquel negocio jurídico. Sin embargo, absolutamente ninguno de estos requisitos fue contemplado en el mandamiento judicial cuya inscripción dio lugar a la nota marginal cuya existencia ahora impide que se inscriban los títulos presentados el día 16 de noviembre de 2011. Bien al contrario, el mandamiento judicial únicamente hace referencia a que el capital pendiente asciende a 10.145,43 euros, todo ello «según informe de 12 de noviembre de 2008 de la citada entidad obrante en autos». Ninguna identificación realiza el propio secretario judicial de la identidad de quien firma la suscripción en nombre de la «Caja de Ahorros del Mediterráneo» (hoy el «Banco CAM, S.A.U.»); ni de la propia entidad bancaria como persona jurídica. Obviamente, tampoco se pronuncia el documento público sobre los poderes de aquel supuesto representante, ni se efectúa una evaluación acerca de si éstos son suficientes para certificar el saldo deudor. El mandamiento judicial que dio pie a la nota marginal que ahora impide inscripción de los títulos presentados el 16 de noviembre de 2011 no reúne los requisitos formales necesarios para que tal título pueda tener acceso al registro. En consecuencia, la existencia de la tan citada nota marginal solamente responde a una incorrección del Registro, que permitió la inscripción de un documento que no cumplía con los requisitos necesarios. Lo anterior no carece de lógica, pues no se le puede dar valor a un documento privado (por mucho que éste tenga un membrete de mi principal), si tal documento no fue debidamente entregado al secretario judicial por un procurador apoderado (cabe recordar que la entidad recurrente no era parte activa ni pasiva del procedimiento ejecutivo) o si el juzgado no comprobó que las manifestaciones contenidas en aquella certificación eran asumidas por la entidad bancaria, llamando a tal efecto a un apoderado para que la entidad recurrente pudiera ratificarse en su escrito. Nada de eso sucedió y ahora, aduce la parte recurrente, padece las consecuencias de dicha omisión del Registro, que dio por válido un mandamiento judicial basado exclusivamente en una certificación (un documento privado), supuestamente emitida por «Banco CAM, S.A.U.». En ningún caso consta que la persona certificante haya acreditado su identidad ni sus poderes para efectuar esas manifestaciones, sin que tampoco el fedatario público haya efectuado ningún control al respecto; y, Tercero.—Resulta evidente, tras analizar todo lo expuesto con anterioridad, que el Registro de la Propiedad practicó la tan mencionada nota marginal a raíz de un mandamiento judicial expedido en el marco del procedimiento ejecutivo, del que la parte recurrente no era parte. Ahora, en el marco del procedimiento hipotecario «Banco CAM, S.A.U.» padece las consecuencias de esta incorrecta decisión de la registradora, al no poderse efectuar la inscripción de los títulos. A juicio de la parte recurrente, no cabe lugar a dudas que ante la incongruencia existente entre los mandamientos derivados del procedimiento ejecutivo y del procedimiento hipotecario, debiera prevalecer los de estos últimos autos, pues es en esa ejecución hipotecaria donde la entidad recurrente, a través de su representación procesal, ha efectuado las manifestaciones oportunas acerca de la subsistencia del crédito hipotecario. La situación actual trae causa de la decisión del Registro de acceder a anotar el mandamiento judicial emanado del procedimiento ejecutivo y el presente recurso es la primera oportunidad procesal que se abre para la entidad recurrente para atacar, no sólo la calificación de 1 de diciembre de 2011, sino también la inscripción de la nota marginal de la que ahora trae causa tal calificación. A la vista de todo lo anterior, la parte recurrente se muestra interesada en que, por medio de la resolución de este recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado actúe tanto sobre la calificación que ahora se impugna como, asimismo, contra la nota marginal de la que trae causa esta calificación. En síntesis, al «Banco CAM, S.A.U.» interesa: que la Dirección General de los Registros y del Notariado evalúe si el Registro obró conforme a Derecho cuando calificó positivamente el mandamiento judicial emanado del procedimiento ejecutivo y que dio lugar a la inscripción de la nota marginal que ahora impide la inscripción; y, que la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la vista del resultado del análisis anterior acuerde revocar la suspensión operada por medio de la calificación del Registro de la Propiedad de 1 de diciembre de

2011, ordenando a su titular la inscripción de los dos títulos presentados el 16 de noviembre de 2011, esto es, el auto de adjudicación de 27 de octubre de 2009 y el mandamiento de cancelación de cargas de 6 de noviembre de 2009.

IV

Don Juan José Ortín Caballé, registrador de la Propiedad titular de Lleida número 1, emitió informe el día 13 de enero de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 12, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 104, 105, 114, 129, 130, 132, 135, 144, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 240 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1993, 19 de junio de 1999, 15 de enero de 2000, 7 de mayo de 2003, 7 de marzo y 16 de junio de 2005, 24 de febrero y 22 de agosto de 2009 y 20 enero y 2 de marzo (3.ª) de 2012.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir un testimonio de auto de adjudicación judicial y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Del defecto alegado por la registradora conviene destacar lo siguiente: «... se adjudica en pública subasta, por un importe de 136.001,50 euros, a la propia entidad actora, la finca 60.850 de Lleida, decretándose la cancelación de la hipoteca objeto del procedimiento, así como las cargas posteriores, incluso las verificadas con posterioridad a la fecha de expedición del certificado de cargas; efectuándose la calificación unitaria de los citados instrumentos en base a la unidad documental de los mismos, de conformidad con el artículo 133 de la Ley Hipotecaria. En el referido procedimiento se reclaman las sumas de 171.764,32 euros de capital, 7.734,35 euros por intereses, y 844,01 euros por intereses de demora. Del Registro resulta que la garantía hipotecaria cubría las sumas de 174.000,00 euros de principal, intereses de un año al 9,75 por ciento que ascienden a 16.965,00 euros, los intereses de demora hasta un máximo de 43.500,00 euros, la cantidad de 8.700,00 euros por prestaciones accesorias, y 28.850,00 euros por costas y gastos, si bien en relación con el crédito ejecutado, se hizo constar en virtud de los autos de ejecución de títulos no judiciales 661/2008 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Lleida, que el saldo deudor de dicho crédito era de 10.145,43 euros de principal, pendiente de devolución y pago, 7.348,02 euros por cuotas comprensivas de principal e intereses devengados e impagados, y 1.036,41 euros por intereses de demora, más lo que en lo sucesivo se devenguen, según resultaba de una comunicación de la Caja de Abonos del Mediterráneo de fecha 12 de noviembre de 2008...».

El recurrente solicita que por esta Dirección General se evalúe si la registradora obró conforme a Derecho cuando calificó positivamente el mandamiento judicial emanado de procedimiento ejecutivo, y que dio lugar a la práctica de la nota marginal prevista en el artículo 240 del Reglamento Hipotecario, conforme a los artículos 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 144 de la Ley Hipotecaria, y que ahora impide la inscripción del testimonio de auto de adjudicación y del mandamiento de cancelación.

2. El recurrente no basa su recurso en argumentos que sostengan la inscripción del documento calificado desfavorablemente, sino que impugna la procedencia de una nota marginal practicada con anterioridad, para lograr la cancelación de dicha nota, que supone un obstáculo para la inscripción de los títulos calificados.

Debe señalarse que el recurso ante esta Dirección General no es cauce para discutir la validez de asientos ya practicados, ya que se encuentran protegidos por el principio de legitimación y bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), como reiteradamente tiene declarado esta Dirección General (Resoluciones de 24 de febrero y 22 de agosto de 2009).

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 enero y 2 de marzo [3.ª] de 2012) que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

A la luz de esta doctrina es claro que en este sentido el recurso no puede prosperar pues, practicada la nota marginal por la que se reduce la responsabilidad hipotecaria, el asiento se halla bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento. Las cuestiones relativas a la validez o nulidad de la inscripción practicada han de ser ventiladas en el procedimiento legalmente establecido y no en el presente que, como queda dicho, tiene limitado su conocimiento a la calificación negativa emitida por la registradora.

3. El artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que constituye una novedad en la regulación de los procesos de ejecución, establece la posibilidad, a instancia de parte, de que el tribunal se dirija a los acreedores que sean preferentes para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. A la vista de lo que los acreedores declaren, el tribunal, a instancias del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos del artículo 144 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 144 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto que nos ocupa, viene a establecer que «todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago (entre otros), no surtirá efecto contra tercero como no se haga constar en el Registro por medio de una cancelación total o parcial, o de una nota marginal, según los casos».

Del artículo precedente resulta que la constancia en el Registro de la modificación o destrucción de una obligación hipotecaria puede verificarse, según los casos, mediante la práctica de asientos diversos: cancelación total o parcial o nota marginal. El artículo 240 del Reglamento Hipotecario, que desarrolla el artículo anterior, establece que «también podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial». De los artículos citados se llega a la conclusión de que el pago de parte del precio de una obligación garantizada con hipoteca puede hacerse constar bien mediante cancelación parcial, bien cuando ésta no proceda, por nota al margen de la inscripción.

De otro lado, la finalidad del nuevo artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil está en relación con el artículo 666 del mismo cuerpo legal, en el sentido de que, como novedad de la Ley, antes de sacar a subasta los inmuebles en el procedimiento de apremio, éstos han de valorarse, y de dicho valor, ha de descontarse el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiere despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas, o en su caso, se descuenta el valor que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 657. Si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del determinado para el bien, el tribunal, según la nueva regulación, alzaré el embargo. Aquí ha de resaltarse el interés del ejecutante en que se haga constar en el Registro la situación actual de las cargas anteriores, con el fin de que si en la vida extrarregistral las cargas han disminuido, figure su disminución cuanto fuere posible en el Registro, pues cuanto más se aminoren las cargas o derechos de garantía anteriores, mayor valor tendrá el bien en la ejecución; con la circunstancia agravante que si el valor de las cargas anteriores tal como figura en el Registro es igual o superior al valor del inmueble, el ejecutante verá alzado el embargo y perderá cualquier expectativa de sacar el inmueble a subasta, fuere por el precio que fuere.

Esta Dirección General, en Resolución de 21 de junio de 2005, ha tenido ocasión de recalcar la necesidad de extremar el celo en la calificación, de los documentos judiciales, en virtud de los cuales se ordene extender la nota marginal, indicativa de la disminución de responsabilidad por razón de una concreta carga inscrita, y ello no tiene otra justificación, que los efectos que incluso contra terceros, provoca su consignación en el Registro de la Propiedad. La remisión que hace el artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al artículo 144 de la Ley Hipotecaria, y el desarrollo de éste por el 240 del Reglamento Hipotecario, ponen de manifiesto que la minoración de responsabilidad que publica el Registro, no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales.

4. 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.

En el Registro consta una responsabilidad por principal de 10.145,43 euros, y dicha responsabilidad es la que se habrá reflejado en la certificación expedida por el registrador el 23 de mayo de 2009, que debe obrar incorporada a los autos de ejecución hipotecaria, al ser esta certificación de fecha posterior a la nota marginal de fijación del saldo deudor, de fecha 29 de enero de 2009. De haber sido de fecha posterior, el registrador hubiera debido comunicar al juzgado que tramita la ejecución hipotecaria dicha circunstancia, de conformidad con el artículo 135 de la Ley Hipotecaria.

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 no cuando existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, en el que 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.

En el procedimiento de ejecución directa a que se refiere este expediente, en el que existen acreedores inscritos con posterioridad, se ha reclamado una cantidad superior a la cifra de responsabilidad hipotecaria según consta por nota marginal. Sin que por otra parte pueda inscribirse el testimonio del auto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución directa (cfr. artículo 133 de la Ley Hipotecaria).

En virtud de lo expuesto debe confirmarse la nota de calificación, habida cuenta que consta inscrita la referida reducción de responsabilidad y existen acreedores posteriores, lo que impide, conforme al principio de accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 y 105 de la Ley Hipotecaria) y a la limitación de la responsabilidad hipotecaria respecto de terceros (cfr. artículos 12, 114, 130 y 132.3 de la Ley Hipotecaria), la inscripción de la adjudicación por cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca que se ejecuta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados.

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, 7 de marzo de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.