

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10348 *Resolución de 30 de agosto de 2013, 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 de Burjassot, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación en ejercicio de derecho real de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por doña A.M.P.F., en representación de la sociedad «Siempre Calificas 2029, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Burjassot, doña Alicia María de la Rúa Navarro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación en ejercicio de derecho real de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 21 de agosto de 2012 por la notaria de Llançà, doña María Carmen Rusiñol Riba, comparece la recurrente como apoderada de la compañía de nacionalidad panameña «Siempre Calificas 2029, S.A.», y además como representante de los cónyuges deudores doña M.I.B P. y don J.G.J. Manifiesta la existencia de una hipoteca sobre la finca transmitida constituida en garantía de sesenta y dos mil (62.000) euros de principal, intereses ordinarios de 18 meses al 9% por un importe de ocho mil trescientos setenta (8.370) euros, intereses de demora de 42 meses al 25% anual por un importe de cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta euros (54.250) y dieciocho mil seiscientos (18.600) euros para costas y gastos. Manifiesta igualmente la existencia de una hipoteca anterior así como de diversas cargas posteriores. Expone que de conformidad con el acta autorizada por el notario de Burjassot, don José Fito Martí, el día 12 de enero de 2012 se hicieron por parte del notario el requerimiento de pago y las notificaciones previstas en los artículos 236.c) y 236.d) del Reglamento Hipotecario, que celebrada única subasta y ante la inasistencia de licitadores se procedió a adjudicarla al acreedor por el 60% del tipo de subasta. Finalmente se transmite la finca a la acreedora que adquiere el pleno dominio por precio de 108000 euros pagados por compensación del crédito y en pago total del mismo. El día 28 de marzo de 2013 ante la misma notaria comparece la misma representación al efecto de completar la anterior en el sentido de hacer constar que el importe de la venta fue inferior al importe total garantizado con la hipoteca.

El acta de constancia de formalidades para venta extrajudicial fue autorizada por el notario de Burjassot, don José Fito Martí, en fecha 12 de enero de 2012 y el acta complementaria ante el mismo notario es de fecha 21 de diciembre de 2012. En el acta se hace constar que el principal reclamado asciende a sesenta y un mil setecientos sesenta y seis euros noventa y nueve céntimos (61.766,99), que los intereses ordinarios de cuotas impagadas ascienden a veinticuatro mil ochocientos cuarenta y cuatro euros cincuenta y cuatro céntimos (24.844, 54), que los intereses de demora ascienden a veintiún mil cincuenta y cinco euros quince céntimos (21.055,15) y que los gastos ascienden a cuatro mil ochocientos sesenta euros (4.860). En dicha acta consta la diligencia de 20 de enero en la que el notario hace constar que la acreedora se ha puesto en contacto con él de forma telefónica para comunicarle que la parte deudora ya ha sido informada del inicio del procedimiento y que el día 30 de enero comparecerá en su despacho doña M.I.B.P. a fin de hacerse cargo de las dos cédulas de notificación. Por diligencia de 30 de enero de 2013 hace constar el notario que personada en su despacho la deudora doña M.I.B.P.

le entrega dos cédulas, una dirigida a ella y otra a su esposo don J.G.J., de las que se hace cargo advirtiéndole el notario de su obligación de hacerla llegar a su esposo.

En el acta complementaria se hace constar que se aporta nueva certificación de saldo a fin de adecuarse a los límites de la responsabilidad hipotecaria de modo que si bien no se modifica la cantidad reclamada por principal ni por intereses de demora, se hace constar que la cantidad reclamada por intereses ordinarios asciende a once mil cincuenta y cuatro euros cincuenta y cuatro céntimos (11.054,54 si bien del certificado protocolizado resulta en letra una cantidad de once mil ciento cuatro euros con cincuenta y cuatro euros –sic–, cincuenta y cuatro céntimos), y se fija la cantidad para costas y gastos en dieciocho mil euros (18.000). En dicha acta complementaria se requiere al notario para que notifique nuevamente a los deudores y les haga entrega de requerimiento de pago y del nuevo certificado de saldo, así como que notifique a los acreedores posteriores la nueva certificación de saldo.

II

Presentada la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Burjassot. Título: Escritura de compraventa extrajudicial. Notario: María Carmen Rusiñol Ribá de Llanca. Protocolo: 863/2012. Fechas: 21/08/2012. Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que, en unión del Acta de Constancia de Formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado, autorizada por el Notario de Burjassot don José Fito Martí, el doce de enero de dos mil doce, número 46 de protocolo, en unión de Acta Complementaria autorizada por el mismo Notario, el veintiuno de diciembre de dos mil doce, protocolo 1659, y en unión de escritura complementaria autorizada por la Notario de Llançà, doña María Carmen Rusiñol Ribá, el veintiocho de marzo de dos mil trece, protocolo 250, fue presentado por M.J.F.P., a las 15:04 horas, del 15/04/2013, motivando el asiento 391 del Diario 101, la Registradora que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º Se presenta escritura de compraventa extrajudicial de bien hipotecado anteriormente citada, en unión del Acta de Constancia de Formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado, autorizada por el Notario de Burjassot don José Fito Martí, el doce de enero de dos mil doce, número 46 de protocolo, en unión de Acta Complementaria autorizada por el mismo Notario, el veintiuno de diciembre de dos mil doce, protocolo 1659, y en unión de escritura complementaria autorizada por la Notario de Llançà, doña María Carmen Rusiñol Ribá, el veintiocho de marzo de dos mil trece, protocolo 250, de las que resulta que en el momento procedimental oportuno se ha efectuado el requerimiento de pago a uno de los deudores, la señora doña M.I.B.P., personalmente por comparecencia de la misma ante el Notario autorizante en el despacho profesional de éste, mientras que en cuanto al otro deudor, don J.G.J., esposo de la anterior, se entrega a su cónyuge la cédula de requerimiento, quien acepta hacerse cargo de ella, no en el domicilio designado en la escritura de hipoteca a efectos de notificaciones y requerimientos, sino en el despacho profesional del Notario, y posteriormente, el once de enero de dos mil trece, según resulta del Acta Complementaria, protocolo 1659/2012 de don José Fito Martí, (seis meses después de haber concluido el procedimiento o tramitación de ejecución de la hipoteca extrajudicialmente), se notifica nuevamente a los deudores e hipotecantes don J.G.J. y doña M.I.B.P., en su domicilio en Burjassot, haciendo entrega a doña M.I.B.P. de los requerimientos de pago que con fecha 30 de enero de 2012 ya le fueron entregados a doña M.I.B.P., en el despacho profesional del Notario, y de la nueva Certificación de Saldo, más el documento contable, expedidos con fecha 19 de noviembre de 2012, que se hace cargo de ambos requerimientos. 2.º Según resulta del Acta de Constancia de formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado, protocolo 46/2012, de don José Fito Martí, las cantidades reclamadas por la acreedora son: 61.766,99 € de principal, 24.844,54 € por intereses ordinarios, 21.055,15 € por intereses moratorios y 4.860 € por gastos; total 112.526,68 €. La responsabilidad hipotecaria máxima de la finca es: 62.000 € de principal, 18 meses de intereses remuneratorios al tipo del 9% anual, 42 meses de

intereses moratorios al tipo del 25% anual y 18.600 € para costas y gastos. La finca se adjudica al acreedor ejecutante por 108.000 €. En el Acta Complementaria citada se incorpora nueva Certificación de Saldo, de manera que las cantidades que «ahora» se consideran reclamadas por la acreedora son las siguientes: 61.766,99 € de principal, 11.054,54 € por intereses ordinarios, 21.055,15 € por intereses moratorios y 18.000 € por gastos (tras suprimir la comisión de impago e incluir una nueva partida por dicho importe), siendo así la cuantía total reclamada en la nueva Certificación de Saldo «la misma que la cuantía total reclamada en la Certificación de Saldo que se subsana, a saber, en ambos casos 112.526,68 €». En la certificación protocolizada las cuantías relativas a capital pendiente e intereses de demora coinciden con lo expuesto en la escritura, mientras que como intereses ordinarios consta «once mil ciento cuatro euros con cincuenta y cuatro euros con cincuenta y cuatro céntimos (11.054,54 euros)» (sic) y como costas y gastos «dieciocho mil seiscientos euros con cero céntimos (18.600,00 euros)». Fundamentos de derecho 1.º Conforme al artículo 236.c).2 del Reglamento Hipotecario: «El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos.» En el presente caso, y en cuanto a uno de los deudores, no se puede entender que el requerimiento de pago se haya hecho cumpliendo lo establecido en dicho precepto. Es cierto que el otro deudor tampoco ha sido requerido en el domicilio designado en la escritura para ello, pero puesto que sí lo ha sido personalmente y ha aceptado el requerimiento así practicado debe considerarse como válido. En cambio, y aun cuando su cónyuge se ha hecho cargo de su cédula de requerimiento, y por tanto, el requerimiento se ha practicado al pariente más próximo o familiar de don J.G.J., no lo ha sido en el domicilio que a efectos de requerimiento resulta del Registro y que fue el domicilio en el que dicho deudor consintió que se efectuase el mismo en la forma establecida por el citado artículo, por lo que no puede entenderse cumplido dicho trámite con la entrega de la cédula de requerimiento a su cónyuge fuera del domicilio indicado. Hay que tener en cuenta que el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria es estricto en cuanto a los trámites a cumplir; de hecho, el artículo 235.2 del Reglamento Hipotecario establece que «la ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes». Y lo es además especialmente en el tema de notificaciones y requerimientos; no se considera de aplicación la forma normal de notificaciones y requerimientos notariales, pues es un procedimiento especial con su propia regulación, de modo que conforme al artículo 206 del Reglamento Notarial se estará a lo especialmente dispuesto en las normas que lo regulan, sin que sean aplicables las reglas de los artículos 202 y concordantes del Reglamento Notarial; y el artículo 236.c).4 también es tajante, al señalar que «si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda». No habiéndose efectuado correctamente el requerimiento de pago en el momento procedimental oportuno, el procedimiento únicamente puede conservar su validez y eficacia si queda fehacientemente acreditado que el deudor don J.G.J. recibió efectivamente aquel requerimiento de pago, lo aceptó y se consideró debidamente requerido de pago, a pesar de no haberse realizado en la forma prevista legalmente, lo que deberá ser así manifestado por el mismo. Si no fue así, la actuación del Notario debería haberse dado por terminada, quedando expedita la vía judicial que corresponda, por lo que el resto de la tramitación seguida sería nula y vulneraría el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española. No es posible entender subsanado dicho defecto mediante una nueva notificación y requerimiento, esta vez, aunque no personalmente al deudor en cuestión, si efectuado en el domicilio designado a tal efecto, sin retrotraer las actuaciones a ese momento, pues ha tenido lugar seis meses después de terminada la tramitación, vulnerando todo derecho a su defensa. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 3 de diciembre de 2004, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la

nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Si ello es así en el procedimiento judicial, con mayor motivo lo ha de ser en el extrajudicial o notarial, en el que por analogía y dada la identidad de razón a estos efectos, el procedimiento llevado a cabo sin el requerimiento de pago correctamente realizado es nulo, sin que pueda suplirse con una notificación o requerimiento posterior al trámite. En el mismo sentido se ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 7 de marzo de 2013 (igualmente aplicable, aunque sea para procedimiento judicial), según la cual «Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley.», y en otra de 17 de enero de 2013, relativa, entre otras cosas, a un supuesto en que se requiere de pago al deudor en otro domicilio distinto al señalado en la escritura de hipoteca y en persona distinta a él, y en la que la Dirección General rechaza que quepa realizar el requerimiento de tal forma («Atendidas estas razones debe rechazarse el motivo de recurso pues ni se han seguido los trámites previstos en el ordenamiento ni existe justa causa que justifique los términos en que se han llevado a cabo. Ciertamente la imposibilidad de llevar a cabo el requerimiento en el domicilio establecido al efecto por ausencia del deudor no implica necesariamente que deba darse por concluida la actuación notarial y procederse al cierre del acta.[...] De lo anterior no se sigue sin embargo [...] que toda ausencia del domicilio pactado y registrado permita la práctica del requerimiento en otro domicilio y con persona distinta del destinatario. [...] Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, sólo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite. Pero fuera de estos casos o de otros similares que excluyan la indefensión material del destinatario no cabe hacer una extensión de unos trámites (el requerimiento en persona de tercero) previstos exclusivamente para el caso de que el requerimiento se lleve a cabo precisamente en el domicilio señalado e inscrito. Como ha reiterado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos. [...] Del expediente que provoca la presente resulta que el requerimiento de pago no ha sido hecho a la persona del deudor en el domicilio señalado al efecto ni resulta que se haya hecho en el mismo a alguna de las personas legalmente previstas. Tampoco resulta que el deudor haya tenido conocimiento material del requerimiento de pago en términos tales que le permitan el ejercicio de sus derechos.» En consecuencia, si el requerimiento de pago fue efectivamente recibido por su destinatario en el momento procedimental oportuno, aunque no lo fuera en la forma prevista legalmente, no se ha producido indefensión y el procedimiento es válido. Pero ello no ha quedado fehacientemente acreditado en cuanto a uno de los deudores, don J.G.J., sin que pueda subsanarse con un nuevo requerimiento de pago realizado con

posterioridad al procedimiento, pues en tal caso sí ha habido claramente indefensión. 2º.- Si atendemos a las cuantías reclamadas y a las cantidades máximas de las que responde la finca con preferencia a los acreedores posteriores cuyas cargas se solicita que se cancelen, la finca cubrirá lo siguiente: el importe de principal reclamado, esto es, 61.766,99 €; 18 meses de intereses ordinarios al tipo del 9%, esto es, los intereses derivados del capital pendiente correspondientes a 18 meses y al tipo máximo del 9%, que serían 8.338,54 € (de la propia documentación presentada resulta «el incumplimiento por la parte deudora del pago de las mensualidades correspondientes a los meses de 1 de mayo de 2007 hasta el 1 de noviembre de 2011, inclusive», con vencimiento anticipado del resto, por lo que se deduce que las cuotas anteriores sí han sido satisfechas, y tales cuotas incluyen tanto el capital como los intereses ordinarios, de manera que sólo podrían incluirse intereses ordinarios correspondientes a las cuotas impagadas); los intereses de demora generados, esto es, 21.055,15 €; y las costas y gastos, que serían como máximo 18.600 €, si bien ha de tratarse verdaderamente de costas y gastos de la ejecución, repercutibles al deudor, debidamente liquidados. En el acta complementaria por la que se pretende la subsanación de los defectos señalados en la precedente nota de calificación se rectifica a posteriori, una vez ya finalizado el procedimiento, la certificación de saldo de la que resultan las cantidades reclamadas, con una simple notificación a los deudores y a los acreedores posteriores, pero ya sin posibilidad de defensa alguna, al estar ya finalizado el procedimiento. Curiosamente, la rectificación con alteración de algunas cantidades, supresión de conceptos e inclusión de otros, determina que la cuantía final sea exactamente la misma que se reclamó en su día según sus manifestaciones (pues a pesar de ello, y como después se dirá, hay un error en el cálculo), de tal manera que no proceda consignar cantidad alguna a favor de los acreedores posteriores o del dueño de la finca en su caso por haber superado el importe de la venta, la cantidad debida hasta el máximo de responsabilidad hipotecaria, lo que parece responder a un fraude. La sociedad acreedora compradora, de nacionalidad panameña, que adquirió el préstamo hipotecario por escritura de 9 de junio de 2011, por tanto, ya en situación de impagado desde el 1 de mayo de 2007, realiza un nuevo certificado de saldo, en el que indica como total adeudado 112.526,68 €, misma cuantía que reclamara al inicio del procedimiento. La suma de las cuantías consignadas en el Acta complementaria es de 111.876,68 €; en el certificado de saldo incorporado, si tomamos como intereses ordinarios la cuantía de 11.054,54 €, como consta en número y en el Acta, la suma es de 112.476,68 €, y sólo si consideramos como intereses ordinarios la cuantía de 11.104,54 € (que en realidad no resulta ni en letra ni en número ni en el acta) sumaría 112.526,68 €. Así mismo, en el nuevo certificado de saldo modifica la cuantía reclamada por intereses ordinarios. El certificado protocolizado presenta en este punto un error de redacción (indicado en el apartado hechos), que no permite saber con plena certeza el importe exacto (la letra prevalece sobre el número y es incomprensible), y más teniendo en cuenta que es esta certificación la que ha sido notificada a los deudores y acreedores posteriores. Si la cuantía fuera la de 11.054,54 €, como dice el acta complementaria, excede del máximo por el que responde hipotecariamente la finca, que como ya se ha indicado anteriormente únicamente puede responder por intereses ordinarios con preferencia a los acreedores posteriores hasta un máximo de 8.338,54 €. Por otro lado, y en relación al concepto de costas y gastos, se suprime la comisión de impago, que no estaba incluida en la responsabilidad hipotecaria (la responsabilidad hipotecaria es por gastos y costas de ejecución, sin que hubiera otro concepto para otros gastos, por lo que las comisiones no estaban garantizadas con la hipoteca, lo que supone que para su cobro el acreedor no tiene preferencia sobre los acreedores posteriores). Y se añade otra cuantía, nuevamente con error, esta vez por divergencia entre lo que consta en el Acta complementaria, 18.000 €, y lo que resulta de los certificados protocolizados, 18.600 €. Para que esta cuantía alcance el máximo de responsabilidad hipotecaria y así pueda alcanzarse el mismo importe anteriormente reclamado con el fin de no consignar cantidad alguna a favor de los acreedores posteriores, se incluyen, además de los gastos y costas de Notaría y la publicación de edictos, que suman 2.184,95 €, «gastos y costas letradas», según un cuadro firmado

exclusivamente por la apoderada de la sociedad acreedora ejecutante, donde se hace referencia a estudio de antecedentes, preparación y envío de cierre de cuentas y certificado de saldo pendiente y asesoramiento jurídico, por un importe de 16.415,05 €. Conforme al artículo 235 del Reglamento Hipotecario, «la ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el artículo 236.k)». No habiéndose pactado un concepto de responsabilidad hipotecaria independiente para otros gastos o prestaciones accesorias, el de costas y gastos se refiere exclusivamente a los de la ejecución, a los que se refiere el artículo 236.k) del mismo texto legal, en su apartado 3, «El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.». Aunque el Notario no hace referencia alguna a dicha liquidación, dada la incorporación al Acta del «documento contable» en el que figura, se entiende que está conforme con las facturas citadas del Notario y de la publicación de edictos, conceptos éstos que se corresponden con los honorarios de su actuación y con los derivados de trámites seguidos, que son los únicos que se pueden tener en cuenta a estos efectos («exclusivamente» es el término que utiliza la legislación). No cabe incluir también los gastos alegados por estudio y asesoramiento jurídico, que sólo podrían reclamarse si se hubiera pactado en la escritura expresamente mediante un concepto separado de responsabilidad hipotecaria, y se acreditara debidamente su devengo. Sin embargo, en el presente caso, no se pactó que la hipoteca respondiera de tales gastos, no se acredita de ninguna manera su devengo (se limitan a incluirlo en un documento elaborado exclusivamente por la entidad acreedora ejecutante sin que conste quién ha prestado tales servicios y los ha facturado, número de factura, etc., a diferencia de lo que hacen con las facturas de notaría y publicación de edictos), y sobre todo, no pueden incluirse en la partida de gastos y costas de ejecución, pues es un gasto innecesario (a diferencia de lo que ocurre en el procedimiento judicial, en que es necesario abogado y procurador y donde cuenta con el oportuno control judicial) que no puede repercutirse en el deudor (si el acreedor quiere contar con asesoramiento jurídico, puede hacerlo, pero a su costa y no del deudor, a quien no puede imponerse sufragar tales gastos no necesarios y en interés exclusivo del acreedor), y cuya inclusión en dicha partida o concepto vulneraría claramente el artículo 236.k) del Reglamento Hipotecario. Así pues, en total, la preferencia de cobro sobre la finca, la cuantía que puede percibir el acreedor con la ejecución hipotecaria con preferencia a los acreedores posteriores, alcanza hasta 93.345,63 € (61.766,99 € de principal, 8.338,54 € por intereses ordinarios, 21.055,15 € por intereses moratorios y 2.184,95 € por costas y gastos de ejecución). Puesto que el acreedor compra la finca por 108.000 €, sólo podría compensar dicha cuantía hasta aquel límite, debiendo consignarse el exceso a favor de los acreedores posteriores. El artículo 236.k) del Reglamento Hipotecario establece: «1. El precio del remate se destinará sin dilación al pago del acreedor que haya instado su ejecución en la medida garantizada por la hipoteca. 2. El sobrante, si hubiere acreedores posteriores, se consignará en el oportuno establecimiento público quedando afecto a las resultas de dichos créditos. Esta circunstancia se hará constar en el Registro por nota marginal». En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por los siguientes motivos: 1. No habiéndose realizado en el momento procedimental oportuno el requerimiento de pago a uno de los deudores hipotecantes, don J.G.J., a la persona del deudor en el domicilio señalado al efecto ni en el mismo a alguna de las personas legalmente previstas, no se acredita que dicho deudor haya tenido conocimiento material del requerimiento de pago en términos tales que le permitan el ejercicio de sus derechos, sin que el requerimiento efectuado una vez ya finalizado el procedimiento sea válido a tales efectos. 2. Existen errores en las cuantías de intereses ordinarios y total adeudado en el certificado de saldo incorporado al Acta, y en la suma del total adeudado en el Acta; así como también divergencias en las cuantías de intereses ordinarios y de costas y gastos entre el Acta y el certificado

incorporado; todo ello según se ha señalado anteriormente. 3. No siendo posible que el acreedor ejecutante pueda percibir con el precio de la venta mayor cantidad que la garantizada con la hipoteca en perjuicio de los acreedores posteriores, atendiendo al máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y a la imposibilidad de incluir en el concepto de costas y gastos de ejecución los importes por estudio y asesoramiento jurídico tal y como anteriormente se ha indicado, el sobrante, en los términos anteriormente expuestos, debe consignarse en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores. Dichos defectos se consideran subsanables. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente Nota, (...). Burjassot, a seis de mayo de dos mil trece. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro). Alicia María de la Rúa Navarro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A.M.P.F. en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de mayo de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que en cuanto al fundamento 1.º de la resolución recurrida, es contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en su resolución de 17 de enero de 2013 se refiere a la indefensión material del deudor, circunstancia que no se ha producido puesto que las cédulas de requerimiento fueron entregadas en la notaría a doña M.I.B.P. por sí y para entregar a su marido, don J.G.J., como resulta del acta de formalidades de la que se desprende con claridad que quien acepta la cédula para don J.G.J. no es un extraño sino una de las personas previstas en el artículo 236 del Reglamento Hipotecario y que doña M.I.B.P. la recibió para aquél obligándose a entregarla sin que resulte dato alguno en contrario; que la interpretación a sensu contrario de la resolución citada lleva al resultado de que la notificación practicada en sede notarial al cónyuge del deudor, que es también deudor, se ajusta a la legalidad sin que exista indefensión material alguna; que a igual conclusión lleva la Resolución de 28 de enero de 2013 de la que se deriva la interpretación finalista que hace la Dirección General de los Registros y del Notariado; que en cuanto al segundo fundamento de Derecho de la resolución recurrida, se procedió a subsanar mediante acta complementaria de 21 de diciembre de 2012 que fue debidamente notificada y en la que se modificaron la cuantía de los intereses ordinarios reclamados, se suprimió la comisión por impago al no estar cubierta por la hipoteca y la partida de costas y gastos; que respecto de esta última pueden comprenderse los gastos de letrado aunque su intervención no sea preceptiva como reconoce la doctrina y la propia Dirección General de los Registros y del Notariado citando la Resolución de 2 de marzo de 2000; que la resolución recurrida alude al artículo 236.k) del Reglamento Hipotecario, precepto que alude a los gastos pero no a costas y gastos lo que es lógico pues su liquidación compete en exclusiva al acreedor citando a su favor la Resolución de 23 de enero de 2012; que la registradora se ha excedido en su calificación pues no puede entrar a calificar la partida de costas y gastos que una vez aprobada por el notario no puede ser revisada por el registrador como resulta del artículo 236-1-3 del Reglamento Hipotecario y sostiene determinada doctrina; que en cuanto a la cuestión del importe a consignar parte de una interpretación sesgada del importe de costas y gastos sin admitir la partida liquidada por la recurrente de la que no resulta sobrante pues la deuda superaba el importe de adjudicación y además no se ha tenido en cuenta la existencia de una carga anterior cuya subsistencia aceptó la recurrente y tenía derecho a descontar, citando en su apoyo la resolución de 18 de mayo de 2011; y, que ha seguido pagando los importes de dicha carga como se acredita documentalmente».

IV

La registradora emitió informe el día 25 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante de la escritura así como el autorizante del acta, no realizaron alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 164, 241 y siguientes, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 17 de la Ley del Notariado; 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 14 de mayo de 1987, 15 de julio de 1988, 20 de enero, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (sistema notarial) de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas (recurso) de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 14 de marzo de 1996, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero y 12 de abril de 2000, 28 de mayo, 6 de julio, 1 y 17 de octubre de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 13 de enero de 2003, 13 de febrero de 2004, 28 de noviembre de 2007, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril, 13 de septiembre y 28 de noviembre de 2012 y 10, 17, 28 de enero, 9 de mayo y 5 de julio de 2013.

1. Las cuestiones que se debaten en este expediente referido a un supuesto de ejercicio extrajudicial de hipoteca son las siguientes: en primer lugar si el requerimiento de pago al deudor puede entenderse realizado conforme a Derecho cuando la cédula es entregada a persona distinta del deudor en lugar distinto al señalado o en el lugar señalado pero con posterioridad a las actuaciones llevadas a cabo y como acto complementario. En segundo lugar, si cuando se adjudica al acreedor la finca hipotecada por el 60% de su valor de tasación (conforme al artículo 12 del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo) es conforme a Derecho en el supuesto de que las cantidades reclamadas excedan de las garantizadas con hipoteca y si es conforme cuando se modifican las cantidades reclamadas con posterioridad a la realización de actuaciones para adecuarlas a aquellas. En tercer lugar es objeto de controversia si entre las partidas englobadas en el concepto costas y gastos de las garantizadas con hipoteca cabe imputar las devengadas por intervención de letrado asesor cuando la hipoteca se realiza mediante venta extrajudicial.

Es importante señalar que la escritura de adjudicación como consecuencia del ejercicio extrajudicial de la hipoteca así como el acta de operaciones de formalización, fueron presentadas con anterioridad en el Registro y calificadas negativamente, calificación que no fue impugnada. Presentadas nuevamente junto a la documentación complementaria que se cita en la nota de la registradora, fue nuevamente calificada negativamente siendo esta calificación la que constituye el objeto de recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, es igualmente importante tener en cuenta que aunque la nota de defectos señala el hecho de que se ha alterado la cifra de intereses ordinarios reclamados y que existe además un error en la determinación de cuales sean estos en el acta de rectificación o complemento, el escrito de recurso no hace alusión alguna a dichas circunstancias por lo que esta Dirección General entiende que no son objeto de recurso y no hará pronunciamiento al respecto, si bien, como se verá, es cuestión íntimamente ligada a otras que se suscitan y son objeto de la presente.

Es preciso reiterar que no se tendrán en cuenta en esta resolución documentos presentados junto con el escrito de recurso y que la registradora, en consecuencia, no tuvo en cuenta al emitir su calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Respecto de la primera cuestión este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones recientes sobre la realización de la diligencia de requerimiento de pago al deudor (por todas, Resolución de 5 de julio de 2013). La doctrina que por extenso consta en las Resoluciones especificadas en los «Vistos» puede resumirse de la siguiente forma:

En el supuesto de venta extrajudicial a consecuencia del ejercicio del derecho real de hipoteca, sólo si el negocio jurídico reúne todos los requisitos exigidos por el ordenamiento, es posible tener por realizada la transmisión en ejercicio del *ius vendendi* por persona distinta del titular registral.

Como resulta del artículo 236.c) del Reglamento Hipotecario es trámite esencial el requerimiento de pago al deudor. Requerimiento sujeto a estrictos requisitos de persona y de lugar como resulta del propio artículo 236 c. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el repetido artículo, el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta.

No obstante, este Centro Directivo ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (Resolución de 17 de septiembre de 2012). Por aplicación de la misma doctrina constitucional, fuera de los supuestos expresamente previstos, no cabe presumir que el requerimiento en persona de tercero haya llegado a conocimiento de la persona a quien va destinado. En cualquier caso es imprescindible que los derechos constitucionales del titular registral hayan sido convenientemente salvaguardados.

3. A la vista de estas consideraciones es claro que no puede prosperar el motivo de recurso. Ciertamente el defecto relativo al requerimiento ya fue puesto de manifiesto por la registradora en la anterior presentación del documento, calificación que no fue impugnada en su día. Al calificar ahora señala como impeditivo de la inscripción, no esta circunstancia, sino el hecho de que la repetición intempestiva del requerimiento de pago no es admisible. Dados los términos del escrito de recurso esta Dirección General considera oportuno reiterar su doctrina sobre los requisitos de lugar y persona exigibles.

En el supuesto de hecho el requerimiento de pago no se ha intentado en el domicilio señalado al efecto puesto que, a instancia de la acreedora, la deudora doña M. I. B. P. se persona en el despacho del notario a fin de hacerse cargo de su cédula de requerimiento y de la dirigida contra su esposo don J.G.J. El requerimiento de pago no se ha hecho en el domicilio señalado al efecto ni consta en el expediente que el deudor don J.G.J. tenga conocimiento efectivo del mismo.

En nada alteran las consideraciones anteriores las alegaciones contenidas en el escrito de recurso que afirma en primer lugar que del contenido de la documentación presentada resulta que no ha existido indefensión material del deudor don J. G. J.. La realidad es la contraria pues no se han llevado a cabo los trámites de requerimientos de acuerdo a los requisitos de lugar y persona exigidos por el ordenamiento ni existe constancia alguna de que el deudor don J.G.J., haya tenido conocimiento cabal de su contenido (Sentencia del Tribunal Constitucional 13 de noviembre de 2.000). La repetición del requerimiento después de adjudicada la finca al acreedor en el domicilio señalado y en la persona de su esposa es evidente que no modifica en nada la situación. El requerimiento llevado a cabo con posterioridad a la adjudicación de la finca no implica en ningún modo que el deudor recibiera tempestivamente el primer requerimiento de pago en términos tales que le permitieran adoptar alguna de las acciones previstas en el ordenamiento. Como pone de relieve la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2007 (confirmada por la de 20 de junio de 2008), con cita de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de junio de 1990, el conocimiento tardío de la existencia del procedimiento no puede subsanar el defecto de la falta del previo requerimiento.

Tampoco es relevante la alegación de que la cédula destinada a don J.G.J. ha sido entregada su esposa, persona idónea conforme a la regla del artículo 236.c), y no lo es porque sólo cuando el requerimiento en persona de tercero se lleva a cabo en el domicilio señalado por el deudor considera el ordenamiento que la diligencia se ha cumplido debidamente imputando a este sus consecuencias. Como ha reiterado este Centro Directivo (Resoluciones de 17 de enero y 5 de julio de 2013) sólo en los supuestos que excluyan la indefensión material del destinatario cabe hacer una extensión de unos trámites (el requerimiento en persona de tercero) previstos exclusivamente para el caso de que el requerimiento se lleve a cabo precisamente en el domicilio señalado e inscrito. Tiene reiteradamente declarado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) que no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos. Y aun así y dentro del ámbito jurisdiccional, el Tribunal Constitucional exige que cuando el destinatario cuestione fundadamente la recepción del acto de comunicación procesal o la fecha en que le fue entregada la cédula por el tercero, el órgano jurisdiccional, a la vista de las circunstancias del caso, de las alegaciones formuladas y de la prueba que pudiera eventualmente practicarse, está obligado a emitir un pronunciamiento expreso sobre la posibilidad o no de que el tercero haya cumplido con su deber de hacer llegar en tiempo el acto de comunicación procesal a su destinatario, posibilidad que obviamente no existe en el estrecho margen de la venta extrajudicial ante notario.

La misma suerte le corresponde a la alegación de que resulta del expediente la entrega de la cédula a la esposa del deudor y su compromiso de hacerla llegar a aquél sin que resulte que no ha llevado a cabo su obligación. Como resulta de las consideraciones anteriores, que no es necesario reiterar, la situación exigible es la inversa: fuera de los supuestos legalmente contemplados es preciso acreditar el efectivo conocimiento por el deudor del contenido del requerimiento en tiempo hábil para que le sea oponible.

Finalmente no puede admitirse la alegación de que este Centro Directivo ha aceptado una interpretación flexible de los requisitos exigidos por el ordenamiento relativos al requerimiento de pago pues cuando lo ha hecho ha sido precisamente partiendo de la premisa, derivada de la jurisprudencia constitucional, de que la situación jurídica del deudor no sea perjudicada. Del expediente no resulta ni una sola intervención personal del deudor que permita afirmar lo contrario; ni siquiera en el requerimiento intempestivo ha tenido intervención alguna.

4. En cuanto a la segunda cuestión planteada se parte de la situación siguiente: la finca responde de 62.000 euros de principal, 18 meses de intereses ordinarios al tipo del 9% (equivalentes a 8.370 euros), 42 meses de intereses de demora al tipo del 25% anual (equivalentes a 54.250 euros) y 18.600 euros para costas y gastos. El procedimiento de ejercicio de la hipoteca se inicia en virtud de una reclamación por importe de 61766,99 euros en concepto de principal, 24.844,54 euros en concepto de intereses ordinarios, 21.055,15 euros en concepto de intereses de demora y 4.860 euros en concepto de gastos. Adjudicada la finca al acreedor por el 60% de su valor de tasación equivalente a 108.000 euros y presentada en el Registro la documentación se califica negativamente en su día al exceder dicha cuantía de las cantidades garantizadas sin que dicha calificación fuese objeto de impugnación. Ahora se presenta nuevamente con acta complementaria en la que se requiere al notario para que incorpore un nuevo certificado de saldo en el que se alteran las cantidades reclamadas en concepto de intereses ordinarios y de costas y gastos (que pasan a ser 11.054,54 euros y 18.000 respectivamente) dando lugar a la calificación que ahora se impugna.

Tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 8 de noviembre de 2012) que, de conformidad con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que

se hayan recogido en el asiento respectivo». Por su parte el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor... sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». El artículo 132, 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la Propiedad para calificar dichos aspectos y rechazar la inscripción de aquellos documentos de adjudicación y cancelación de cargas de los que resulte que lo entregado al actor excede de las respectivas coberturas hipotecarias en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002).

Si al actor se le entregan en pago de sus pretensiones cantidades no cubiertas con la hipoteca (por no constar registrada su cobertura o por exceder de la inscrita) el registrador debe rechazar la inscripción aun cuando no existan terceros pues el exceso es un sobrante que debe entregarse al dueño de la finca que no tenga la condición de deudor. De este modo el límite de cobertura hipotecaria opera como límite a las pretensiones del actor pero no siempre y en todo caso. Como recoge al artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando el deudor es el dueño de la finca ejecutada, satisfechos en su caso los acreedores posteriores, el remanente no se entrega al deudor sino al actor, circunstancia que por tanto excepciona la regla del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y del propio inciso inicial del artículo 692 de la Ley de procedimiento.

5. En el supuesto que da lugar a este expediente no es preciso entrar a determinar si las cantidades reclamadas exceden o no de las respectivas coberturas hipotecarias de las partidas garantizadas y si, en consecuencia, existe sobrante y cual deba ser su destino. Dicha circunstancia ya fue calificada en su día de forma negativa por la registradora sin que su decisión fuese objeto de recurso. Lo que ahora se pretende, con una nueva presentación, es que se proceda a la inscripción en base a una documentación complementaria, acta de fecha 21 de diciembre de 2012, en la que se hace constar una nueva certificación de saldo (fecha del 19 de noviembre de 2012) en base a la cual se lleva a cabo el requerimiento de pago y la notificación a los acreedores posteriores. El acta original contiene la diligencia de 11 de julio de 2012 por la que el notario actuante cierra el acta haciendo constar el hecho de que por la acreedora se ha solicitado la adjudicación de la finca por el 60% del tipo de subasta.

La pretensión es inaceptable como afirma la registradora porque la determinación de la cantidad reclamada «por cada concepto» es la base sobre la que se ejercita la realización del valor del bien. Dice así el artículo 236 a del Reglamento Hipotecario: «1. El procedimiento se iniciará mediante requerimiento dirigido al Notario, expresando las circunstancias determinantes de la certeza y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta objeto de la reclamación en el momento del requerimiento, especificando el importe de cada uno de los conceptos». Sobre esta base el notario lleva a cabo el requerimiento de pago de la cantidad reclamada «por cada concepto» (artículo 236 c-1) y la notificación a terceros para que «si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca» (artículo 236 d-1). De este modo uno u otros podrán ejercer su derecho a llevar a cabo el pago «en la parte que esté garantizado con la hipoteca» (artículo 236 e-1-2) y sobre esta base se llevará a cabo, en su caso, la liquidación del importe de la subasta [artículo 236.k).1].

De lo anterior se desprende la imposibilidad de aceptar la pretensión del recurrente de que se tengan en cuenta ahora, una vez finalizada el acta por adjudicación al acreedor,

como cantidades reclamadas unas distintas de las que sirvieron en su día para iniciar el procedimiento que, una vez objeto de requerimiento y notificación, fijan su contenido y el de los derechos de terceros. Como vimos anteriormente en sede de requerimiento de pago, la notificación intempestiva sin retroacción de actuaciones, implica la vulneración de derechos esenciales de las partes puesto que les impide asumir en tiempo hábil la posición jurídica que el ordenamiento les reconoce.

6. De estas consideraciones resulta la innecesariedad de entrar en la última cuestión relativa a la inclusión en la reclamación de cantidad por costas y gastos llevada a cabo en el documento complementario de determinadas cantidades devengadas por asesoramiento jurídico de terceros. Como resulta de los números anteriores dicha inclusión se ha llevado a cabo intempestivamente, una vez finalizado el procedimiento por adjudicación a la acreedora, por lo que no cabe liquidar la adjudicación en base a un contenido ajeno a las reclamaciones en que se ha fundamentado el ejercicio del derecho de realización del bien hipotecado.

No obstante y con la finalidad de dar cumplida satisfacción a los motivos de recurso planteados por la recurrente, esta Dirección considera oportuno llevar a cabo los siguientes pronunciamientos:

De la regulación normativa resulta con toda claridad cuales son los conceptos que cabe incluir en la partida reservada para costas y gastos cuando la hipoteca se realiza por vía extrajudicial. Expresamente lo recoge el artículo 236 k).3 del Reglamento Hipotecario: «3. El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos». La claridad del precepto no deja lugar a dudas: sólo son imputables a dicha partida los gastos devengados por honorarios del actuante y de aquellos derivados de sus actuaciones (publicación de edictos, gastos de correo...). Cualesquiera otros quedan fuera de la cobertura hipotecaria y por tanto no pueden detrarse del importe del remate o adjudicación fuera de los casos en que hayan recibido una cobertura específica e independiente. No pueden confundirse, como pretende el recurrente, los distintos planos en que juega la acción directa contra bienes hipotecados sustanciada ante los Tribunales de Justicia en la que el tratamiento de las costas y gastos está específicamente regulado y sujeto a un severo control (artículos 241 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) de la venta extrajudicial ante notario que, como reiteradamente ha recordado este Centro Directivo, está sujeta a unos trámites y condiciones de ejercicio específicos que deben ser aplicados de forma rigurosa (vid. artículo 129 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que enfatiza la distinción ya marcada por la redacción dada por la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil).

Tampoco es aceptable la pretensión de extralimitación en la actuación de la registradora por poner en duda la certificación de saldo. Como resulta de consideraciones anteriores el registrador está obligado a calificar, en los términos del artículo 132 de la Ley Hipotecaria: «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». La registradora no ha cuestionado la certificación de saldo, se ha limitado a poner de manifiesto la discordancia en las cifras consignadas en el acta complementaria en lo que se refiere a intereses ordinarios y costas y a calificar, no su contenido, sino su intempestividad lo cual cae claramente dentro de su competencia de conformidad con la regulación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria por afectar a la validez de la transmisión efectuada.

Finalmente es inadmisibles la pretensión de que existiendo una carga anterior de cuyo importe se hace cargo la adjudicataria, procede su descuento del importe adjudicado. Ciertamente en el procedimiento de apremio se tienen en cuenta dichas cargas a fin de proceder a la recta valoración del bien que ha de salir a subasta (artículos 657 y 666 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil) habida cuenta de los efectos que de su existencia cabe imputar al adjudicatario (artículo 668). Pero dichas normas no sólo tienen un efecto distinto al pretendido por la recurrente (pues determinan que las cargas se tengan en cuenta para la valoración del bien subastado no que sean descontadas del precio de remate), sino que no son de aplicación a un supuesto, como el presente, en el que se lleva a cabo la realización de un bien hipotecado en cuya inscripción consta predeterminado un valor de tasación a efectos de subasta del que nada se detrae en caso de que existan cargas anteriores (vid. artículo 234 y artículo 236.f).4 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y hoy, al artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo). Es el propio acreedor, en este caso, quien debe ponderar ante la existencia de estas cargas anteriores si decide o no intervenir en la subasta, solicitar la adjudicación del bien o no hacerlo, en cuyo último supuesto se cierra el procedimiento por el notario sin perjuicio de la vía judicial que corresponda (artículo 235 n del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.