

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9657** *Resolución de 31 de julio de 2014, 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 Sevilla n.º 11, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dimanantes de autos de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don C. G. M., en representación de la sociedad «Sociedad de Garantía Recíproca de Andalucía, Suaraval S.G.R.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña María Elena Múgica Alcorta, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dimanantes de autos de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Se presentan el 4 de noviembre de 2013, bajo los asientos 778 y 779 del Diario 85, testimonio de decreto de aprobación del remate y mandamiento de cancelación de cargas ambos de fecha 21 de octubre de 2013, dimanantes del procedimiento de ejecución hipotecaria 655/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla, a instancia de la sociedad de «Garantía Recíproca de Andalucía Suraval, S.G.R.» contra doña C. G. M. y don J. G. D.

##### II

Ambos documentos son objeto de la siguiente calificación: «(...) Hechos Se presentan (...) Calificados desfavorablemente, se devuelven a este Registro junto con los siguientes documentos: 1) instancia suscrita el 4/11/2013 por don C. M. G. M., en representación de Suraval, S. G. R., en virtud de escritura de apoderamiento que se reseña, con firma legitimada el 4/11/2013 por el Notario de Sevilla don José Ruiz Granados: 2) testimonio de diligencia de ordenación dada el 13/12/2013 por la Secretaria Judicial doña A. M. Z. T., en la que consta que la parte actora se adjudicó la finca por la suma de 179.887,60 euros, cifra que corresponde con la cantidad que se le debe por todos los conceptos, sin que conste el desglose de lo que corresponde a cada concepto. Calificados desfavorablemente, se devuelven a este Registro junto con los siguientes documentos: 1) copia autorizada de escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada el 4/07/2008 por el Notario de Sevilla don José Ruiz Granados, número 3.793 de protocolo, por los que, entre otros extremos, se confiere apoderamiento a don C. G. M.; 2) testimonio de diligencia de ordenación dada el 22/01/2014 por la Secretaria Judicial doña A. M. Z. T., en la que consta que la cantidad por la que se ha adjudicado la finca es igual a las cantidades reclamadas en la demanda siendo inferiores a las cantidades por las que responde por los siguientes conceptos la finca hipotecada de conformidad con el siguiente desglose: - Deuda de la demanda Total: 179887,606 - Morosidad por pagos 17844 € - Comisiones de aval 3491 € - Capital pendiente 156005,71 € - Intereses de demora 2545,91 €. Calificados desfavorablemente, se devuelven a este Registro junto con testimonio de diligencia de ordenación dada el 07/03/2014 por la Secretaria Judicial doña A. M. Z. T., en la que consta: - Que la parte actora se adjudicó la finca registral objeto de ejecución, registral nº 14986 por la cantidad de 179.887,60 euros, importe que se corresponde exclusivamente con el principal reclamado en autos, por cuanto renunció expresa y concluyentemente al

cobro de intereses de demora y costas, y que dicho importe por principal no excede del principal asegurado con la hipoteca ejecutada y que consta inscrito por importe de 287.638,38 euros. - Que el desglose de la cifra de principal, a pesar de la pequeña diferencia de 0,98 euros no tiene mayor relevancia por cuanto se trata de un desglose de principal por el que la parte actora se ha adjudicado la finca. - La parte actora ha renunciado expresamente al cobro de intereses de demora y costas, por lo que evidentemente no existe exceso de cobro por estos conceptos. De la inscripción 6º de hipoteca a favor de Sociedad de Garantía Recíproca de Andalucía, Suraval, S.G.R., resulta entre otros extremos: «V). Como superposición de garantía de las obligaciones contraídas por Suraval, S.G.R. como consecuencia de la referida fianza prestada por la misma a la parte prestataria ante «El Monte», fianza que garantiza el pago de los ciento ochenta cuotas mensuales sucesivas [...], lo que supone un total garantizado por Suraval, de hasta doscientos ochenta y siete mil seiscientos treinta y ocho euros treinta y ocho céntimos, la expresada entidad Suraval, S.G.R. de una parte, y la prestataria, de otra, han acordado constituir por la que motiva la presente hipoteca de máximo sobre la finca de este número, conforme a lo dispuesto en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, llevándose a efecto todo ello con sujeción a las siguientes estipulaciones: Primera. Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y universal de don J. G. D. y C. G. M. –prestataria– para garantizar las obligaciones expresadas, es decir, todos los pagos que como consecuencia de la allí expresada fianza otorgada por Suraval, S.G.R., tenga que efectuar la misma a la entidad «Caja Rural del Sur», por cuenta de la citada entidad, esta última Sociedad constituye hipoteca sobre la finca de este número, que Suraval, S.G.R. acepta. Esta hipoteca garantiza a Suraval, S.G.R.: Por principal, hasta un máximo de doscientos ochenta y siete mil seiscientos treinta y ocho euros treinta y ocho céntimos. Tres años de intereses de demora, al tipo del quince enteros por ciento simple anual, por lo que en consecuencia esta hipoteca garantizará por este concepto de intereses de demora, un máximo de ciento veintinueve mil cuatrocientos treinta y siete euros veintisiete céntimos. En su caso, los intereses monitorios se liquidarán al cierre de la cuenta de que se habla en la estipulación sexta de la escritura. Y por costas y gastos, treinta y nueve mil euros. El plazo de duración de la hipoteca que se constituye será de dieciocho años a contar desde la fecha de firma de la escritura que se inscribe, esto es, tres años más del vencimiento final estipulado en la póliza de préstamo.» Se advierte lo siguiente: - Existiendo cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta anteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas, para practicar la cancelación se requiere acreditar «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», extremo al cual se extiende la calificación registral ex artículo 132.3.º de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por el apartado 7 de la disposición final 9.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; conforme a Resoluciones DGRN de 6 y 25 de julio de 2001. En el caso de la presente calificación no se acredita debidamente que lo entregado al acreedor en pago por los distintos conceptos no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. Dado que la hipoteca garantiza principal intereses de demora, costas y gastos, hasta los importes que constan más arriba. En el desglose contenido en la diligencia de ordenación dada el 22/1/2014 se incluyen conceptos diferentes y la suma de los importes no coincide con el total. En la diligencia de ordenación de 7/3/2014 consta que la parte actora se adjudicó la finca por la cantidad de 149.887,60 euros, importe que se corresponde exclusivamente con el principal reclamado en autos, pero ello no concuerda con el desglose de la diligencia de ordenación de 7/3/2014 que incluye los conceptos de «morosidad por pagos», «comisiones de aval», «capital pendiente» e «intereses de demora». Por lo tanto, no resulta indubitado que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada. Fundamentos de Derecho: Existiendo cargas posteriores anteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas, para practicar la cancelación se requiere acreditar «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», extremo al cual se extiende la calificación registral ex artículo 132.3.º de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por el apartado 7 de la disposición final 9.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; conforme a Resoluciones DGRN de 6 y 25 de julio de 2001, es preciso desglosar las cantidades reclamadas en la ejecución hipotecaria por los distintos conceptos, para que el Registrador pueda comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues para la cancelación de las cargas posteriores es preciso que la cantidad sobrante –sin que sobrepase cada una de las cantidades máximas garantizadas– se haya puesto a disposición de los titulares de tales derechos. El requisito concuerda con el artículo 692 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: «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 (...)» No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. De conformidad (...) Sevilla 24 de marzo de 2.014.–El registrador (firma ilegible): Fdo: María Elena Múgica Alcorta».

## III

Solicitada calificación registral sustitutoria efectuada al amparo del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, con arreglo al cuadro de sustituciones, esta recayó en el registrador de Estepa, don Nicolás Antonio Fernández Fernández, el cual confirmo la anterior nota de calificación en base a los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) I. La motivada nota de calificación resulta expresiva de que «existiendo cargas posteriores anteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas, para practicar la cancelación se requiere acreditar «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria», extremo al cual se extiende la calificación registral ex artículo 132.3º de la Ley Hipotecaria (...); conforme a las resoluciones DGRN de 6 y 25 de julio de 2001, es preciso desglosar las cantidades reclamadas en la ejecución hipotecaria por los distintos conceptos, para que el registrador pueda comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues para la cancelación de las cargas posteriores es preciso que la cantidad sobrante –sin que sobrepase cada una de las cantidades máximas garantizadas– se haya puesto a disposición de los titulares de tales derechos. El requisito concuerda con el artículo 692 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: «El precio de 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». II. El supuesto de hecho ha sido contemplado recientemente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 11 de marzo de 2014 (BOE, de 25 de abril de 2014). En ella el Centro Directivo reconoce la posibilidad de reclamar al deudor, en sede de procedimiento de ejecución directa todo lo debido al acreedor, «aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite», al amparo de los artículos 692 LEC y 132 LH antes transcritos. Acreditado por el mandamiento de adición de 22 de enero de 2014, después de la insistencia de las notas de calificación en tal sentido, el desglose judicial de las cantidades reclamadas demuestra que el capital o principal pendiente de pago asciende a sólo 156.005,71 euros, existiendo otras cantidades no cubiertas con la garantía hipotecaria en perjuicio de tercero (como las comisiones de aval o la denominada «morosidad por pagos») o incluso cubiertas con aquélla pero a las que el acreedor ha renunciado en sede judicial (como los intereses de demora). Al ser el importe de la adjudicación superior al principal reclamado hay un sobrante en beneficio de esos titulares de cargas posteriores, anteriores a la nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de ejecución de la hipoteca. Esos hechos impiden, como concluye la DGRN en la reciente resolución de 11 de marzo de 2014, «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. 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 conclusión, en el caso debatido, se confirma la nota de calificación de 24 de marzo de 2014 del Registro de la Propiedad n.º 11 de Sevilla, suspendiendo la inscripción de la adjudicación derivada de la ejecución hipotecaria en los términos expuestos. Frente a esta nota (...) Estepa, a 29 de abril de 2014. El registrador de la propiedad sustituto (firma ilegible). Fdo. Nicolás Antonio Fernández Fernández».

## IV

Don C. G. M., en representación de la «Sociedad de Garantía Recíproca de Andalucía Suraval, S.G.R.», interpuso recurso contra la nota de calificación sustituida mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2014 en el que en primer lugar pone de manifiesto la peculiar intervención de la sociedad que representa en el mercado financiero como fiador solidario de operaciones de préstamo y/o crédito suscritas por sus propios socios partícipes, señalando que concierta escrituras de hipoteca en superposición de garantía cuyo objeto es resarcirse en su condición de avalista de todas las cantidades que resulte adeudarle el socio como consecuencia del afianzamiento que le presta, lo que incluye no sólo las cantidades que abone por cuenta de este sino todos los gastos derivados de la relación de afianzamiento, lo que acerca a su juicio la hipoteca constituida a una hipoteca en garantía de saldos en cuanta corriente. Continúa refiriendo la sucesión de hechos relativos a la hipoteca y su ejecución destacando el contenido de la estipulación séptima de la hipoteca, en la que se pacta que a todos los efectos se tendrá como cantidad líquida exigible la que resulte de la certificación expedida por «Suraval, S.G.R.», señalando que junto a la demanda se presentó acta notarial de fijación de deuda en la que consta protocolizado a efectos de ejecución tanto el certificado del saldo deudor como el extracto contable de la cuenta deudora, que incorpora un total de 52 movimientos, constando la declaración notarial de que la liquidación se ha efectuado conforme a lo pactado por las partes a los fines ejecutivos previstos en los artículos 572.2 y 573.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fijándose un saldo de 179.887,60 euros, que se corresponde con el capital reclamado según se dice expresamente en el adicional al mandamiento de fecha 7 de marzo de 2014. Señala como fundamentos de Derecho para su recurso, primero la existencia de dos errores en la nota de calificación en cuanto que la finca se adjudica por importe de 179.887,60 euros y no por 149.887,60 euros y las diligencias de ordenación adicionales son de fecha 22 de enero y 7 de marzo de 2014, segundo que la adjudicación se produce por 179.887,60 euros, cantidad que se corresponde con el principal reclamado en autos, cifra sensiblemente inferior a la cobertura hipotecaria por tal concepto. En tercer lugar analiza el desglose de los importes incluidos en la diligencia de ordenación de 22 de enero de 2014, señalando que se incurre en un triple error al señalar que el importe reclamado en concepto de comisiones de aval no tiene cobertura expresa en los pactos y condiciones de la hipoteca, pues en su opinión se trata de una hipoteca de máximo y que el saldo de la cuenta comprende todos los conceptos y cantidades adeudados conforme al pacto de liquidez de la estipulación séptima, por otro lado el desglose de la deuda realizado artificialmente por el juzgado no es el pretendido ni querido por las partes y tiene como base una incorrecta lectura del extracto de la cuenta, ya que si bien es cierto que se incluye un saldo por comisiones de aval de 3.491 euros, no lo es menos que también se relacionan un total de cantidades recobradas a cuenta de deuda por importe conjunto de 12.262,16 euros a la que no hace alusión el juzgado, pudiendo haber sido útil para facilitar la calificación registral, ya que pudiendo evidentemente destinarse parcialmente dichos recobros al pago total de dichas comisiones de aval, el saldo reclamado a la fecha de cierre y liquidación ya no incorporaría deuda alguna por comisiones dentro del principal, que debe ser aumentado en la cuantía de 3.491 euros

hasta integrar el total del principal reclamado, finalmente entiende el recurrente que se extiende la calificación a cuestionar el fondo de resoluciones judiciales firmes e irrecurribles. En cuarto lugar incide en la ausencia de perjuicio a acreedores posteriores al no exceder la cifra de adjudicación de la garantizada y finaliza invocando el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y los artículos 112 a 120 de su Reglamento solicitando la revocación de la calificación.

## V

La registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña María Elena Múgica Alcorta, emitió su informe con fecha 13 de junio de 2014, manteniendo la calificación impugnada, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

## VI

Posteriormente se recibe en el Registro de la Propiedad escrito de alegaciones del secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla de fecha 26 de junio de 2014 en el que se recogen dos alegaciones que literalmente dicen: «Primera, es cierto que la responsabilidad en el presente caso solo cubre el principal por 287.638,38 €, los intereses de demora de 3 años al 15% que se corresponde con 129437,27 € y las costas por 39000 €. No quedando cubierta por el límite de la respectiva cobertura hipotecaria las correspondientes «comisiones de aval», que aparecen incluidas como una partida, dentro del desglose, del principal. Consecuencia de lo cual y existiendo acreedores posteriores, la parte tendría que consignar dicha cantidad en la cuenta del Juzgado, para el pago a los ya mencionados acreedores. Segunda, la suma del desglose por principal, efectivamente no coincide con la cantidad total de este, y ello es debido a error mecanográfico, dado que la morosidad por pagos, es en realidad la cantidad de 17844,98. Por último manifiesta que no existe ningún tipo de error en la determinación del remate, en la diligencia de ordenación de fecha 7 de marzo de 2014, donde se identifica la finca con su número registral 14986».

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 130, 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 685, 688 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 6 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 7 de marzo y 8 de noviembre de 2012, 8 de julio, 28 de agosto, 2, 10, 11 y 17 de octubre y 18 de noviembre de 2013 y 11 de marzo y 24 de junio de 2014 (1.<sup>a</sup>).

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– De la inscripción 6.<sup>a</sup> de hipoteca a favor de «Sociedad de Garantía Recíproca de Andalucía, Suraval, S.G.R.», resulta que la citada sociedad ha avalado ante «Caja Rural del Sur», una operación de préstamo por un principal de 221.000 euros con las condiciones que constan en la póliza suscrita entre la citada entidad «Caja Sur» y doña C. G. M. y don J. G. D., como superposición de garantía de las obligaciones contraídas la expresada entidad «Suraval, S.G.R.» de una parte, y la prestataria, de otra, constituyen hipoteca de máximo.

– Esta hipoteca garantiza por principal, hasta un máximo de 287.638,38 euros, tres años de intereses de demora, al tipo de quince enteros por ciento simple anual, hasta un máximo de 129.437,27 euros, y por costas y gastos, 39.000 euros.

– Existen diversas anotaciones de embargo practicadas con posterioridad a la hipoteca y anteriores a la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada en el procedimiento de ejecución.

– En el testimonio del decreto de adjudicación y en el mandamiento cancelatorio consta que se aprueba el remate por la suma de 179.887,60 euros haciéndose constar que dicha cantidad es inferior al crédito del actor a la fecha de la certificación aportada en autos.

– Como consecuencia de la calificación registral inicialmente recaída se adjuntan testimonios de diligencias de ordenación de 22 de enero de 2014 y 7 de marzo de 2014 en la primera de las cuales figura el siguiente desglose de las cantidades reclamadas: - Deuda de la demanda Total: 179.887,606 euros - Morosidad por pagos 17.844 euros - Comisiones de aval 3.491 euros - Capital pendiente 156.005,71 euros - Intereses de demora 2.545,91 euros.

Y en la segunda consta que la parte actora se adjudicó la finca registral objeto de ejecución, por la cantidad de 179.887,60 euros, importe que se corresponde exclusivamente con el principal reclamado en autos, por cuanto renunció expresa y concluyentemente al cobro de intereses de demora y costas, y que dicho importe por principal no excede del principal asegurado con la hipoteca ejecutada y que consta inscrito por importe de 287.638,38 euros, y que el desglose de la cifra de principal, que constaba en la anterior diligencia no tiene mayor relevancia por cuanto se trata de un desglose de principal por el que la parte actora se ha adjudicado la finca.

– La parte actora ha renunciado expresamente al cobro de intereses de demora y costas, por lo que evidentemente no existe exceso de cobro por estos conceptos.

2. En primer lugar en cuanto a la cuestión de la posibilidad de la registradora de entrar a calificar la existencia y el destino en su caso del sobrante, no se cuestiona en la calificación el fondo de la resolución ni se pretende la revisión de la adjudicación efectuada, pero debe la registradora comprobar la existencia de sobrante, asegurándose de que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. El artículo 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la Propiedad para calificar dichos aspectos. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el citado precepto, 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 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002).

Por lo tanto, habiendo en este caso acreedores inscritos con posterioridad a la hipoteca pero con anterioridad a la extensión de la nota marginal de expedición de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria del que dimanen los documentos calificados, debe la registradora comprobar la existencia y destino del sobrante.

3. En el caso de este expediente, se constituye una hipoteca de máximo en garantía del fiador o avalista, que se enmarca, como consta en la propia escritura, dentro de las reguladas en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, es decir en garantía de una obligación futura cual es la de reembolsar al fiador lo que este debiera pagar, llegado el caso, en virtud del contrato de fianzamiento, si bien la relación básica de la que surge la fianza, el préstamo documentado en la póliza, está perfectamente determinada y su cuantía total constituye el máximo cuyo pago garantiza la sociedad avalista y por ende el máximo de garantía hipotecaria en concepto de principal.

Es cierto que se pacta por las partes en la cláusula séptima de la escritura que se tendrá como cantidad líquida exigible, conforme a lo pactado en la cláusula décima de la póliza de fianzamiento, aquella que resulte de la certificación expedida por «Suraval, S.G.R.», pero ello no modifica el tipo de hipoteca pactado de forma que se convierta,

como dice el recurrente, en una hipoteca en garantía del saldo de la cuenta corriente. La cuenta especial responde a la necesidad de determinar la cantidad líquida exigible en caso de ejecución en el caso de que la obligación futura pactada (el posible desembolso por parte del fiador) llegue a surgir, por lo que su saldo acreditará la cantidad objeto de ejecución conforme a lo dispuesto en los artículos 572.2 y 573 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a los que remite el artículo 685.2 de la propia Ley.

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.

Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite. En efecto dispone el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado. No obstante, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

5. En la inscripción de hipoteca consta que el préstamo contenido en la póliza mercantil a la que se superpone la fianza objeto de la garantía hipotecaria, tiene un importe de principal de 221.000 euros, intereses remuneratorios de 3 enteros 583 milésimas por ciento, pagaderos mediante ciento ochenta plazos, los seis primeros de carencia comprensivos únicamente de intereses y los restantes comprensivos de capital e interés por un total de 287.638,38 euros. Esta última cifra es el principal garantizado con la hipoteca, pactándose así mismo que esta garantice tres años de intereses de demora al tipo de quince por ciento simple anual por un máximo de 129.437,27 euros y 39.000 euros en concepto de costas y gastos. Por lo tanto, quedan claramente determinados los conceptos por los que se establece la garantía hipotecaria.

En el desglose de las cantidades exigidas en el procedimiento que consta en la diligencia de ordenación de 22 de enero de 2014 a que se ha hecho referencia en el punto primero, figuran diferentes conceptos, entre los que se incluyen el de morosidad por pagos, 17.844 euros y comisiones de aval, 3.491 euros, conceptos estos que no aparecen cubiertos por la garantía hipotecaria. En la segunda diligencia de 7 de marzo de 2014 consta que la parte actora se adjudicó la finca registral objeto de ejecución, por la cantidad de 179.887,60 euros, importe que se corresponde exclusivamente con el principal reclamado en autos, por cuanto renunció expresa y concluyentemente al cobro de intereses de demora y costas, y que dicho importe por principal no excede del principal asegurado con la hipoteca ejecutada y que consta inscrito por importe de 287.638,38 euros, y que el desglose de la cifra de principal, que constaba en la anterior diligencia no tiene mayor relevancia por cuanto se trata de un desglose de principal por el que la parte actora se ha adjudicado la finca.

Existe por tanto contradicción entre ambas diligencias sin que se justifique por otra parte que, aunque se renunciase al cobro de intereses de demora y costas, la cantidad reclamada, que ahora se dice es íntegramente en concepto de capital, siga siendo la misma.

Al escrito de recurso se acompaña el acta notarial de fijación de deuda en la que consta protocolizado a efectos de ejecución tanto el certificado del saldo deudor como el

extracto contable de la cuenta deudora. De la citada acta resulta que la cuenta presenta un saldo negativo, antes del vencimiento anticipado, de 21.335,98 euros resultado de la diferencia entre los pagos efectuados por «Suraval, S.G.R.» y los recobros ingresados por los deudores. En dicho saldo se incluyen dos «comisiones de aval» por un importe total de 3.491 euros y restando del citado saldo negativo el importe de las comisiones queda una cantidad de 17.844,98 euros, que si bien el juzgado denomina en el desglose «morosidad por pago» corresponde a los sucesivos vencimientos periódicos y por lo tanto dicha cifra si correspondiera al principal garantizado con la hipoteca. Cuando se produce el vencimiento anticipado por impago de dichas cantidades, el capital pendiente es de 156.005,71 euros a esta cantidad se le sumarian además de la anterior, los intereses de demora pactados de 2.545,91 euros.

Como bien dice la registradora dicho documento no se tuvo a la vista a la hora de calificar por lo que resulta de aplicación el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, si bien lo analiza a efectos de rebatir la argumentación del recurrente y por otro lado su contenido se refleja en el desglose efectuado por el juzgado como se ha reiterado con anterioridad.

6. De todo lo anterior resulta que si bien en la cuenta se pueden incluir todas las cantidades que como consecuencia del afianzamiento pactado resulten adeudadas, existiendo terceros con cargas inscritas con posterioridad, la cobertura hipotecaria actúa como límite, en consecuencia, no habiéndose garantizado especialmente las comisiones derivadas del aval, las cantidades percibidas por el acreedor por dicho concepto exceden de dicha cobertura. Y ello aun cuando lo pagado sea inferior no solo a la deuda reclamada sino al importe que por principal garantiza la hipoteca, pues en este caso no se trata de un exceso cuantitativo del límite de cobertura, sino de que dichas comisiones no están cubiertas con ninguna cantidad, en definitiva no se aseguraron.

A la misma conclusión llega el secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla en el escrito de fecha 25 de junio de 2014 aportado al recurso cuando dice «...no quedando cubierta por el límite de la respectiva cobertura hipotecaria las correspondientes «comisiones de aval», que aparecen incluidas como una partida, dentro del desglose, del principal. Consecuencia de lo cual y existiendo acreedores posteriores, la parte tendría que consignar dicha cantidad en la cuenta del Juzgado, para el pago a los ya mencionados acreedores».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 31 de julio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.