

por ser preciso que se adjudique previamente a la viuda y a los herederos las participaciones concretas correspondientes en la finca

2. Dada la concreción del recurso a las cuestiones planteadas por la nota impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sólo puede ser examinado el defecto en los términos que ha sido formulado, esto es, si embargándose y ejecutándose un bien que según el Registro pertenece a un patrimonio en liquidación (la sociedad de gananciales disuelta por muerte de uno de los cónyuges) es preciso la previa liquidación de aquella sociedad con adjudicación del bien trabado a los demandados y ejecutados, en las porciones correspondientes.

3. El defecto no puede ser mantenido; nada se opone a la posibilidad de enajenar bienes de un patrimonio en liquidación, siempre que dicha enajenación sea realizada por todos los que conforme a la Ley y a las normas rectoras de aquél, ostentan las plenas facultades de gestión y representación del mismo (cfr. artículos 209.1.º del Reglamento Hipotecario, 803 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1.024-2 y 1.410 del Código Civil), y nada impide que durante la pendencia de la liquidación puedan hacerse efectivas sobre la masa particional en liquidación las deudas en ella invisceradas, dando lugar al embargo y rescate de bienes integrantes de aquella (cfr. artículo 1.911 del Código Civil) y, en tal caso, es obvio que las exigencias del tracto sucesivo, a efectos de inscribir el remate o adjudicación alcanzado, queda plenamente satisfecha, si en el procedimiento seguido fueran demandados y condenados todos los que según el Registro ostentaren la completa titularidad o la plena representación de esa masa patrimonial, sin necesidad de previa inscripción de unas adjudicaciones que ni se habían realizado ni se van ya a realizar, en lo que al bien ejecutado se refiere (cfr. artículos 20-4 y 20-5-3.º de la Ley Hipotecaria).

4. El segundo de los defectos tampoco puede ser mantenido; afirmado por el Juez ante que se siguió el procedimiento de ejecución, que el bien trabado y realizado no está arrendado, quedan satisfechas las exigencias que en base al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y a fin de garantizar el retracto arrendaticio de un eventual inquilino, según señalan las Resoluciones de este centro de 19 y 20 de noviembre de 1987, máxime si se tienen en cuenta las previsiones del artículo 661 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente y la posibilidad misma prevista en las propias Resoluciones citada que la manifestación del arrendatario se formule en las propias actuaciones judiciales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 20 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 2.

21018 *RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Facu, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Guadalajara número 2, don José Raga Belmonte, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Javier Cutillas Córdón en representación de la entidad «Facu, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Guadalajara número 2, don José Raga Belmonte, a practicar determinadas cancelaciones en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de procedimiento judicial sumario número 271/1998, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guadalajara, a instancia de la entidad «Centro Comercial Portugal, Sociedad Anónima», contra la entidad «Estudio 17, Sociedad Anónima», se dictó auto el 30 de julio de 1999 aprobando el remate de la finca registral número 4.788 del Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2, a favor de la entidad «Facu, Sociedad Anónima», mediante cesión del remate a su favor efectuada por don

Antonio Ezquerro Hermosilla, por precio superior al crédito de la actora, y se adjudicó a la citada entidad, decretándose la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito de la actora, así como todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, librándose mandamiento al señor Registrador el 11 de octubre de 1999 haciéndose constar que el importe del remate fue superior al crédito de la ejecutante.

El 9 de noviembre de 1999 se expidió mandamiento rectificatorio del anterior en el que se hizo constar que el sobrante se entregó a la entidad ejecutada por no constar la existencia de acreedores posteriores.

II

Presentado el mandamiento expedido el 11 de octubre de 1999 acompañado del rectificatorio de 9 de noviembre en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2 fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación a que se refiere el precedente mandamiento, rectificado por otro del día nueve de los corrientes, por el defecto insubsanable de que el valor de lo vendido o adjudicado ha superado el importe total del crédito del actor, y el exceso, después de cubrir intereses y costas, en lugar de consignarse en el establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores, se entregó a la entidad demandada, cuando en el Registro constan practicadas anotaciones vigentes, posteriores a la hipoteca ejecutada, de conformidad con la regla 17.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y el artículo 99 de la misma, 100 de su Reglamento y 24 de la Constitución y doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros.

Contra esta nota de calificación cabe recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses, a contar de la fecha, en la forma preceptuada por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Guadalajara, 29 de noviembre de 1999. El Registrador». Sigue firma.

III

En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guadalajara se dictó el 9 de diciembre de 1999 nueva adición a los mandamientos anteriores en la que se hizo constar que el importe de principal, intereses y costas fue entregado el 16 de julio de 1999 y el sobrante continuó consignado en la cuenta de consignaciones hasta el 20 de julio de 1999, en que fue entregado; adición que fue aportada al Registro manteniéndose la nota de calificación negativa respecto a la misma.

IV

Don Carlos Javier Cutillas Córdón, actuando en representación de la entidad «Facu, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que teniendo en cuenta los artículos 225 del Reglamento Hipotecario, regla 16 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y artículo 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Juzgado sólo debe entregar el sobrante a aquellos acreedores posteriores que figuren en la certificación del Registro expedida a los efectos de las reglas 4.ª y 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, y en el caso de que en dicha certificación no figure ningún acreedor el sobrante deberá entregarse a quien corresponda, en este caso al deudor, depositándose entretanto en el establecimiento público designado al efecto, circunstancia que ha quedado demostrada en este caso. El sobrante no fue consignado a disposición de los acreedores posteriores a la expedición de la certificación de cargas porque el Juez no conocía, ni tenía obligación de conocer, la existencia de esas personas. Incluso presumiendo un error en la entrega del mencionado sobrante, la reiterada jurisprudencia de la Dirección General señala que las decisiones incorrectas del Juez en relación con el sobrante ni son materia de enjuiciamiento por parte del Registrador ni pueden causar perjuicio al adjudicatario del bien, impidiendo la cancelación de las cargas posteriores. Que por los mismos motivos no se entiende porqué se deniega la cancelación de la hipoteca que ocasionó el procedimiento. Además, extrapolando los artículos 1.261 y 1.274 del Código Civil al presente caso es evidente que la causa en la adquisición judicial viene dada por el pago del remate y la entrega del bien por parte del Juzgado y el hecho de no cancelar la hipoteca, cuya extinción motivó la adquisición dominical, supone el quebrantamiento de la relación causal que servía de fundamento a la misma. De hecho, si no se cancela tal hipoteca no existe ningún título que justifique la propiedad adquirida por el rematante, de modo que éste se vería obligado a adquirir «a non domino» y se rompería el principio de tracto sucesivo que debe presidir toda inscripción. Que al amparo del artículo 24 de la Constitución puede decirse que el rematante del bien

en cuestión ha sufrido indefensión por parte del Registro si se tiene en cuenta que estamos ante un procedimiento que se tramitó de acuerdo con todos los parámetros legales, y además se transgrede el artículo 25 de la Constitución ya que el mismo rematante está siendo condenado a una privación del pleno dominio que le corresponde en base a una actuación que, además de no haber sido realizada por él, es completamente ajustada a derecho. - Que aún presuoniendo la existencia de un error judicial tendrán que ser los acreedores posteriores los que ejerciten sus acciones de resarcimiento contra el Juzgado, quedando al margen el derecho del adjudicatario, que es un tercer adquirente de buena fe.

V

El Registrador de la Propiedad de Guadalajara número 2, en defensa de la nota, informó: Que tanto del mandamiento presentado como del rectificatorio resulta que el sobrante no se consignó a disposición de los acreedores posteriores, con lo cual se incumple la regla 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y, por tanto, procede denegar las cancelaciones en tanto no se acredite el cumplimiento de este requisito (entre otras, Resolución de 27 de julio de 1988), siendo tal extremo objeto de calificación pues significa un obstáculo registral que afecta a terceros (Resolución de 28 de enero de 1987). Los acreedores posteriores han surgido con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas y como es natural no pueden aparecer mencionados en la misma, pero la consignación del exceso del precio del remate es precisa, aunque no haya cargas posteriores, y tal medida no desconoce el derecho del propietario al resto del precio del remate una vez acreditada la inexistencia de esas cargas posteriores (Resolución de 27 de noviembre de 1961). Que la culminación de la ejecución hipotecaria no implica necesariamente la extinción de las cargas posteriores, ya que si bien éstas dejan de afectar al bien realizado pasan a recaer directamente sobre el exceso del precio del remate, por lo que los titulares de dichas cargas tienen a su favor la subrogación real del sobrante en lugar de dicho bien, y no procede cancelar los asientos de sus derechos en tanto no quede efectivamente garantizada esa subrogación real, pues el Registro de la Propiedad es una institución de protección de terceros encargada de velar por el cumplimiento de los requisitos legales que afectan a estos. Que poniendo en relación la adición de 9 de diciembre de 1999 con los mandamientos anteriores, resulta claramente que no se depositó el sobrante a favor de los acreedores posteriores y que éste se entregó íntegramente al demandado, ya que parece limitada la consignación solamente a tres días y el sobrante se entregó antes de dictar el Auto, por lo que el mandato resulta incongruente. Que no se ha producido indefensión al interesado como consecuencia de la calificación registral, ya que el procedimiento judicial sumario no produce excepción de cosa juzgada y queda abierta la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos.

VI

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guadalajara informó sobre los trámites del procedimiento que dio lugar al documento calificado y que a tenor de aquellos procede cancelar la hipoteca que ocasionó dicho procedimiento y las cargas posteriores, y que la entrega del sobrante a la entidad ejecutada es correcta.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó auto confirmando la nota del Registrador en cuanto ésta denegó la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca fundándose en que la tesis del recurrente desconoce que el tercero que inscribe resulta protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que las inscripciones de dominio o de otros derechos reales practicadas después de la certificación de cargas quedarían disminuidas en su contenido si se permitiese que se pagase más que aquello de lo que la finca debía responder, y ello implica que el tercero no tiene que realizar acto alguno, correspondiendo a quien ha de proceder a cancelar el asiento de ese tercero evitar que la ejecución se haga en perjuicio del mismo, y que todo ello es lo que justifica que en el mandamiento de cancelación haya que constatar que el sobrante se consignó en un establecimiento público destinado al efecto, a disposición de los acreedores posteriores, por lo que el deudor, para obtener la entrega del sobrante, debe presentar certificación registral haciendo constar la inexistencia de asientos posteriores. No obstante, revocó la nota del Registrador en cuanto a la cancelación de la hipoteca que

motivó el procedimiento pues la ley ordena que vendido el bien se practique la cancelación del asiento relativo al procedimiento exigiendo sólo que se hagan constar las notificaciones de la regla 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ya que ejecutada la hipoteca se agota su contenido y, por tanto, se extingue.

VIII

El recurrente apeló el auto Presidencial en cuanto éste confirmó la no procedencia de la cancelación de las cargas posteriores, manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 de la Constitución Española, 131 de la Ley Hipotecaria, según redacción vigente al tiempo de emitirse la nota de calificación, 233 de su Reglamento y Resolución de esta Dirección General de 12 de abril de 2000:

1. Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente recurso: En el Registro se halla inscrita una hipoteca sobre una finca, a cuyo margen resulta la expedición de la certificación de cargas consecuencia de la iniciación del procedimiento judicial sumario. Con posterioridad a dicha nota constan diversas anotaciones y otras cargas sobre la misma finca. Se presentan en el Registro el auto de adjudicación de la finca en cuestión y el mandamiento ordenando cancelar la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieren verificado con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere la regla 4.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y haciéndose constar que el importe del remate fue superior al crédito de la ejecutante. Posteriormente en mandamiento rectificatorio se añade que el sobrante se entregó a la entidad ejecutada y en otra adición que dicho sobrante se consignó en la cuenta de consignaciones hasta el día 20 de julio de 1999 en que fue entregado. El Registrador deniega las cancelaciones ordenadas porque «el exceso, después de cubrir intereses y costas, en lugar de consignarse en el establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores se entregó a la entidad demandada, cuando en el Registro constan practicadas anotaciones vigentes posteriores a la hipoteca ejecutada, de conformidad con la regla 17.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y artículo 99 de la misma, 100 de su Reglamento y 24 de la Constitución Española...» El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota del Registrador en cuanto éste denegó la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada pero la revocó en cuanto denegaba la cancelación de la misma hipoteca fundándose en que la ley ordena que vendido el bien se practique la cancelación del asiento relativo al procedimiento exigiendo sólo que se hagan constar las notificaciones de la regla 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ya que ejecutada la hipoteca se agota su contenido y, por tanto, se extingue.

2. La cuestión que se plantea ha sido ya resuelta por esta Dirección General en Resolución de 12 de abril de 2000 en el sentido de que tanto la regla 16 como la 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (según redacción vigente al tiempo de plantearse la nota de calificación objeto de recurso) cuando aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los acreedores o «de quien corresponda», se están refiriendo a los titulares de derechos posteriores al que se ejecuta y que constan en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante; por tanto, no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el Juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema y que ningún precepto establece (se precisaría a este efecto que estuviese prevista una nueva certificación registral expedida al tiempo de repartir el sobrante), y no se olvide que la regulación de los trámites procesales es materia reservada a la ley (artículo 117 de la Constitución Española).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado en el extremo en que éste ha sido objeto de apelación.

Madrid, 23 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.