

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4432** *Resolución de 11 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. C. C., procuradora de los tribunales y de la entidad mercantil «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, doña Eva Leal Colino, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria 196/2010, se dictó decreto de adjudicación con fecha 3 de septiembre de 2012 y mandamiento de cancelación de cargas con igual fecha, por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Alcázar de San Juan, doña E. L. R. Con fecha 7 de mayo de 2013, por la misma secretaria judicial se dicta adición al mandamiento de cancelación en la que se hace constar expresamente que la cantidad por la que se ha adjudicado la finca objeto de estas actuaciones (82.944,64 euros) es inferior a la cantidad total reclamada en la presente ejecución (83.070,73 euros); desglosados en la siguiente forma: 39.720,56 euros en concepto de principal, más otros 14.673,01 euros por tasación de costas aprobada y firme, y otros 28.677,16 euros por liquidación de intereses aprobada y firme, y, en consecuencia, en este procedimiento no queda sobrante.

II

Presentados el decreto de adjudicación junto con el mandamiento de cancelación y su adición en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Alcázar de San Juan, 9 de octubre de 2013, en base a los siguientes: Hechos. El día 20 de septiembre de 2013 se presentan a este Registro bajo los –Asientos 1466 y 1467 del Diario 210–, testimonio de Decreto firme de adjudicación dictado el tres de septiembre de dos mil doce y Mandamiento de cancelación de cargas de fecha siete de mayo de dos mil trece y adición al mismo de fecha diecisiete de septiembre de dos mil trece, en procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 196/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Alcázar de San Juan, en el que se ejecuta la hipoteca constituida sobre la finca registral 43.543 del término de Campo de Criptana, inscripciones 2.ª y 3.ª de modificación. Se acompaña instancia de libertad de arrendamiento suscrita el día 24 de mayo de 2013, por doña M. J. C. C. en nombre y representación de la entidad adjudicataria, firmada y ratificada ante mí, copia de escritura de poder otorgada en Toledo el catorce de junio de dos mil dos, por el Notario don José Díaz-Chiron Rojas, protocolo número 780, y justificante de plusvalía. –Del historial registral de la finca resultan las siguientes cargas posteriores a la hipoteca y anteriores a la Nota Marginal de inicio de procedimiento de ejecución practicada el 22 de abril de 2010: –Anotación Preventiva de Embargo letra C de fecha 3 de noviembre de 2008, prorrogada por la Anotación de Prórroga letra L de fecha 15 de octubre de 2012 a favor de la entidad «Unicaja». –Anotación Preventiva de Embargo letra D de fecha 9 de febrero de 2009, prorrogada por la Anotación de Prórroga letra M de

fecha 19 de octubre de 2012 a favor de la entidad «Unicaja Banco, S.A.». –Las restantes Anotaciones Preventivas de Embargo (letras F, G, H, I, J y K) son posteriores a la Nota Marginal de inicio de procedimiento. La finca hipotecada responde según Registro de las siguientes cantidades: 48.381,47 euros de principal; 29.028,88 euros como responsabilidad total por intereses de demora y ordinarios; 8.224,85 euros de costas; 1.451,44 euros de gastos. Consta en el decreto de adjudicación lo siguiente: «–Una reclamación por parte del acreedor de 39.720,56 euros de principal, más otros 11.916,17 euros calculados para intereses y costas. –La finca ejecutada ante la ausencia de postores se adjudica al actor por la cantidad de 82.944,64 euros, cantidad que supera el 60% del valor de subasta. –Siendo que la cantidad por la que se solicita la adjudicación de la finca, superior al principal reclamado, se procedió a la practica de la tasación de costas y liquidación de intereses, aprobándose por decreto firme dictado el día 19 de abril de 2012, la tasación por costas en 14.673,01 euros y la liquidación de intereses en la suma de 28.677,16 euros. –Finalmente se adjudica la finca por 82.944,64 euros haciendo constar que es inferior a la cantidad total reclamada (83.070,73 euros; desglosados en 39.720,56 euros en concepto de principal, 14.673,01 euros por tasación por costas y 28.677,16 euros de intereses).» –En adición al mandamiento extendido el siete de mayo de dos mil trece se inserta diligencia de ordenación en la que se hace constar que la cantidad por la que se ha adjudicado la finca objeto de estas actuaciones (82.944,64 euros) es inferior a la cantidad total reclamada en la presente ejecución (83.070,73 euros; desglosados en la siguiente forma: –39.720,56 euros en concepto de principal– más otros 14.673,01 euros por tasación de costas aprobada y firme. –y otros 28.677,16 euros por liquidación de intereses aprobada y firme), y en consecuencia, en este procedimiento no queda sobrante. Fundamentos de Derecho.–I.–Esta nota de calificación se extiende por la registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. II.–En cuanto al fondo del asunto, siendo la inscripción de la adjudicación y la cancelación operaciones conjuntas y simultáneas –art. 133 y 134 LH– se suspende el despacho de los documentos presentados por haberse observado los siguientes defectos: 1.–No constar que el sobrante ha sido puesto a disposición de acreedores posteriores. El artículo 130 de la Ley Hipotecaria dispone que «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 asiento respectivo». Por su parte el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece 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». 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 decretos 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. Es cierto como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que en el que procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al demandado todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero no cuando existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, en el que la cifra de responsabilidad actuará como límite sin que en ningún caso lo entregado al acreedor excederá de las respectivas coberturas hipotecarias. La existencia de sobrante que ha de ser puesto a disposición de los acreedores posteriores resulta no del hecho de que la cantidad adjudicada sea o no superior a la cantidad reclamada, sino del hecho del ser superior o no a la garantizada por cada uno de los distintos conceptos (principal, intereses de demora, costas y gastos) por la hipoteca ejecutada. No cabe además (Resolución de 24 de octubre de 2002), que los excesos de lo reclamado por algún concepto (principal, intereses ordinarios,

intereses de demora, costas y gastos) en la medida en que superen su respectiva cobertura hipotecaria sea satisfecho con cargo al excedente de la cobertura por otro concepto. 2.–Por aplicación de la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, que entró en vigor el 15 de mayo no es posible la inscripción de la adjudicación al ser anterior al 16 de junio de 2013, fecha en que termina el plazo preclusivo de un mes previsto en la citada Disposición. Para poder practicar la inscripción es necesario que el secretario certifique alguna de las siguientes circunstancias: –Que a la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013 se había puesto en posesión del inmueble al adquirente. –Que no dándose tal circunstancia, no se ha formulado por el ejecutado incidente de oposición por razón de la existencia de cláusulas abusivas o que, habiéndose formulado, la resolución dictada no afecta a la eficacia de la adjudicación. Contra la presente (...). La registradora. Fdo. Eva Leal Colino».

Solicitada calificación sustitutoria fue confirmada por el registrador de la Propiedad de Almagro, don Vicente Aroco Zaballos, el 19 de noviembre de 2013.

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. C. C., procuradora de los tribunales y de la entidad mercantil «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 19 de diciembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «...Primera.–Antecedentes. Que en la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria 196/2010 seguido por mi representada frente a J. A. G. G., ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Alcázar de San Juan, iniciados los trámites, se señaló y celebró subasta de la finca registral número 43.543, con fecha 10 de enero de 2012, habiendo sido valorada en 62.737,10 €. No concurrió licitador alguno y se solicitó la adjudicación por BBVA por importe de 82.944,64 euros, cantidad que superó el principal reclamado, por lo que se procedió a liquidar intereses y tasar costas, aprobándose de forma definitiva mediante decreto de 19/04/2012, por los siguientes importes: 14.673,01€ de costas y 28.677,16 euros de intereses... Posteriormente con fecha 3/09/2012 se dictó decreto de adjudicación a favor de mi representada en el que se hacía constar expresamente lo siguiente: «1. Adjudicar a la entidad BBVA, S.A. el bien inmueble que a continuación se indica: vivienda en calle (...) de Campo de Criptana, finca n.º 30 que consta de garaje y trastero en planta semisótano; vestíbulo, estar-comedor, cocina y aseo en planta baja; y distribuidor, baño y tres dormitorios en planta primera. Inscrita al tomo 2.698, libro 560, folio 7, finca 43.543 por la cantidad de 82.944,64 euros. 4. Una vez que sea firme, facilítese al adjudicatario, a instancia del mismo, un testimonio de la presente resolución para que le sirva de título bastante para su inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda y para liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, haciéndose constar expresamente que la cantidad por la que se ha adjudicado la finca objeto de estas actuaciones (82.944,64 euros) es inferior a la cantidad total reclamada en la presente ejecución (83.070,73 euros; desglosados en la siguiente forma 39.720,56 euros, en concepto de principal, más otros 14.673,01 euros por tasación de costas aprobada y firme y otros 28.677,16 euros por liquidación de intereses aprobada y firme) y en consecuencia en este procedimiento no queda sobrante». Este decreto de adjudicación se declaró firme mediante decreto de 7/05/2013... Se libró mandamiento para el Registro de la Propiedad n.º 2 de Alcázar de San Juan con fecha 7/05/2013 (...) recibiendo nota de calificación desfavorable número 568/210 de fecha 13/06/2013 por entender, erróneamente, la registradora, que existía sobrante sin que constara que el mismo se hubiera puesto a disposición de los acreedores posteriores... Así las cosas, esta parte solicitó la adición del mandamiento mediante escrito al Juzgado de fecha 08/07/2013... acordándose tal adición mediante diligencia de ordenación de 17/09/2013 en el que se hace constar expresamente lo siguiente: (...): «(...) se acuerda librar adición al mandamiento librado el día 7 de mayo de 2013 en el sentido siguiente: Hacer constar expresamente que la cantidad por la que se ha adjudicado la finca objeto de estas actuaciones (82.944,64 euros) es inferior a la cantidad total reclamada en la presente ejecución (83.070,73 euros; desglosados en la siguiente

forma: –39.720,56 euros en concepto de principal; –Más otros 14.673,01 euros por tasación de costas aprobada y firme; –Y otros 28.677,16 euros por liquidación de intereses aprobada y firme), Y en consecuencia, en este procedimiento no queda sobrante». Sin embargo, se vuelve a recibir nota de calificación negativa, objeto de la presente revisión ante este Registro, por cuanto deniega la inscripción del Decreto de adjudicación y cancelación de cargas por el siguiente motivo, entre otros: «1.–No constar que el sobrante ha sido puesto a disposición de acreedores posteriores.» fundamentando la registradora sus argumentaciones en el art. 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria, que sin embargo y con los debidos respetos, entendemos con dicha calificación infringido, por una interpretación errónea del mismo pues confunde cantidad total reclamada con cobertura hipotecaria... Posteriormente, se solicitó la calificación por el Registrador Sustituto designado para este asunto, siendo el Sr. Registrador de la Propiedad de Almagro. Con fecha 21 de noviembre se nos notificó la nota de calificación negativa por el Registrador Sustituto, resolviendo confirmar la calificación negativa emitida por la titular del Registro de la Propiedad Dos de Alcázar de San Juan... Segunda.–La nota de calificación negativa vulnera el art. 132.4.º Ley Hipotecaria. Como decimos, dicha calificación vulnera el propio art 132.4.º de la Ley Hipotecaria y ello, porque a pesar de la insistencia del Registrador de poner a disposición de acreedores posteriores el sobrante que según indica existe, cuando no es así, pues, como reiteró el Juzgado de Primera Instancia, la cantidad por la que se ha adjudicado la finca (82.944.64 €) fue inferior a la cantidad total reclamada en la presente ejecución (83.070.73 €) y en todo caso igualmente fue inferior a la cobertura total hipotecaria de la finca (87.086.64 €). Así las cosas, y como así se enuncia en la nota de calificación que hoy se revisa, en el procedimiento de ejecución nada impide reclamar al demandado todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de la responsabilidad hipotecaria, algo que sin embargo, reiteramos, no ha ocurrido. Entendemos infringido el art. 132.4.º de la Ley Hipotecaria en cuanto a la interpretación que se hace del mismo, pues dispone expresamente la Registradora que: «La existencia de sobrante que ha de ser puesto a disposición de los acreedores posteriores resulta no del hecho de que la cantidad adjudicada sea o no superior a la cantidad reclamada, sino del hecho del ser superior o no a la garantizada por cada uno de los distintos conceptos (principal, intereses de demora, costas y gastos) por la hipoteca ejecutada». Sin embargo, el artículo referido, dispone expresamente lo contrario de lo que interpreta la Sra. Registradora, pues acuerda que: «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 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». Este artículo habla en todo momento de importe total de crédito del acto: y nunca de responsabilidad hipotecaria o cantidad garantizada por la hipoteca ejecutada y, en el caso que nos ocupa, el importe total de crédito del actor (83.070,73 euros) ha sido superior a la cantidad por la que se ha adjudicado la finca (82.944,64 euros), por lo que no existe sobrante y por tanto, no se puede poner a disposición de acreedores posteriores ninguna cantidad, porque simplemente, no existe. Reiteramos que incluso dicha cantidad no excede de la cobertura hipotecaria de la finca según escritura y que asciende a: 87.086.64 €. El registrador debe acomodarse, a nuestro humilde entender, 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 éstos 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 como ocurre en el presente supuesto, puesto que Unicaja, que sería el acreedor posterior, nunca se ha interesado ni personado en las presentes actuaciones, (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002), como tampoco lo hizo el demandado cuando fue notificado y requerido tanto de la demanda, como de la tasación de costas, liquidación de intereses y Decreto de adjudicación, tal y

como consta en los autos de la ejecución. Tercera.—Art. 692 segundo párrafo LEC. Entendemos igualmente que existe una interpretación errónea del segundo párrafo del art. 692 de la LEC, pues este artículo hace hincapié en la excepción del supuesto en que el propietario del bien hipotecado sea el propio deudor, como es el caso que nos ocupa. En estos supuestos, «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», y una vez satisfechos, se procederá al pago, en su caso, de los créditos inscritos con posterioridad a la hipoteca».

IV

La registradora emitió informe el día 9 de enero de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 130, 132, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 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 y 7 de marzo y 8 de noviembre de 2012.

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

Únicamente se recurre el primer defecto. De la extensa nota de calificación son de destacar los siguientes apartados:

– «Del historial registral de la finca resultan las siguientes cargas posteriores a la hipoteca y anteriores a la Nota Marginal de inicio de procedimiento de ejecución practicada el 22 de abril de 2010: —Anotación Preventiva de Embargo letra C de fecha 3 de noviembre de 2008, prorrogada por la Anotación de Prórroga letra L de fecha 15 de octubre de 2012 a favor de la entidad «Unicaja». —Anotación Preventiva de Embargo letra D de fecha 9 de febrero de 2009, prorrogada por la Anotación de Prórroga letra M de fecha 19 de octubre de 2012 a favor de la entidad «Unicaja Banco, S.A.». —Las restantes Anotaciones Preventivas de Embargo (letras F, G, H, I, J y K) son posteriores a la Nota Marginal de inicio de procedimiento. La finca hipotecada responde según Registro de las siguientes cantidades: 48.381,47 euros de principal; 29.028,88 euros como responsabilidad total por intereses de demora y ordinarios; 8.224,85 euros de costas; 1.451,44 euros de gastos».

– «En adición al mandamiento extendido el siete de mayo de dos mil trece se inserta diligencia de ordenación en la que se hace constar que la cantidad por la que se ha adjudicado la finca objeto de estas actuaciones (82.944,64 euros), es inferior a la cantidad total reclamada en la presente ejecución (83.070,73 euros; desglosados en la siguiente forma: —39.720,56, euros en concepto de principal. —más otros 14.673,01 euros por tasación de costas aprobada y firme. —y otros 28.677,16 euros por liquidación de intereses aprobada y firme), y en consecuencia, en este procedimiento no queda sobrante.»

Resumidamente, la garantía hipotecaria por costas es de 8.224,85 euros y 1.415,44 euros por gastos; la cantidad reclamada por costas es 14.637,01 euros. Existen anotaciones preventivas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, pero anteriores a la fecha de expedición de la certificación de cargas y la correspondiente nota marginal extendida conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La finca se adjudica por importe de 82.944,64 euros superior al importe reclamado por principal (39.720,56 euros).

2. 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.

3. En el presente expediente consta la existencia de titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, lo cual determina que la cantidad que ha de entregarse al acreedor por cada uno de los conceptos, principal, intereses y costas, no puede exceder del límite de la cobertura hipotecaria, sin perjuicio de lo que se dirá en el siguiente fundamento de Derecho.

Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores. Así se deduce del artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, antes citado, al proscribir expresa y literalmente a que «lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas) exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Así lo reitera, igualmente, el artículo 132.3 de la Ley Hipotecaria, al extender la calificación registral a «que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria».

4. Alega la recurrente que las cargas son posteriores a la fecha de la expedición de certificación de cargas y la correspondiente nota marginal extendida al amparo del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que no se precisa realizar ninguna consignación del sobrante.

Ciertamente en relación a esta cuestión, ha tenido ocasión de manifestar esta Dirección General (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002 y 8 de noviembre de 2012), que cuando los artículos 132 y 133 de la Ley Hipotecaria y 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aluden al depósito de la cantidad sobrante a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, 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).

Sin embargo, frente a la manifestación de la recurrente, ha de señalarse que tal y como consta en la nota de calificación, la anotación preventiva de embargo letra C de fecha 3 de noviembre de 2008, prorrogada por la anotación de prórroga letra L de fecha 15 de octubre de 2012 a favor de la entidad «Unicaja» y la anotación preventiva de embargo letra D de fecha 9 de febrero de 2009, prorrogada por la anotación de prórroga letra M de fecha 19 de octubre de 2012 a favor de la entidad «Unicaja Banco, S.A.», son anteriores a la fecha de expedición de certificación de cargas y su correspondiente nota marginal practicada el 22 de abril de 2010 conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. Queda por determinar si presentados simultáneamente el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación, sería posible inscribir el primero y denegar el segundo por adolecer de defectos.

Esta Dirección General admitió dicha posibilidad en Resolución de 6 de julio de 2001, pero referido a un procedimiento de ejecución hipotecaria anterior a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Actualmente, el artículo 133 de la Ley Hipotecaria exige que junto con el testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto de remate o adjudicación, siempre se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas, sin perjuicio de la posibilidad establecida en el apartado 2.º del mismo artículo 133, de modo que la presentación conjunta determina que la calificación también habrá de ser conjunta, de tal forma que los defectos de que adolezca cualquiera de ellos impedirían la inscripción de los dos, saliendo así al paso de las disfunciones que pudiera provocar su inscripción independiente.

6. En virtud de lo expuesto debe confirmarse la nota de calificación, habida cuenta que existen acreedores posteriores a la hipoteca que se ejecuta, pero anteriores a la certificación de cargas, lo que impide, conforme al principio de accesoriedad de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 y 105 de la Ley Hipotecaria) y a la limitación de la responsabilidad hipotecaria respecto de terceros (cfr. artículos 12, 114, 130 y 132.3 de la Ley Hipotecaria), la inscripción de la adjudicación por cantidades superiores a las garantizadas por la hipoteca que se ejecuta. 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 consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 11 de marzo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.