

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8101 *Resolución de 24 de junio 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 la adjudicación y cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. V. S. 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 la adjudicación y cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos**I**

Se presentan en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 11, dimanantes del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1912/2009, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Sevilla, testimonio, expedido el día 31 de enero de 2013, de decreto dictado el día 15 de mayo de 2012 por el que se adjudica al ejecutante, don F. J. V. S., la finca gravada con la hipoteca que se ejecuta, y mandamiento de cancelación de cargas librado el día 25 de marzo de 2013. Se acompaña testimonio expedido el día 13 de febrero de 2014 de diligencia de ordenación, de la misma fecha, por la que el secretario judicial certifica de determinados extremos.

II

Dichos documentos fueron objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Sevilla Once Entrada n.º: 3609 y 3610 Asiento N.º: 1306 y 1307 Diario: 85 Presentado 24/12/2013 Presentante: V. S., F. J. Procedimiento: Ejecución hipotecaria n.º 1912/2009 negociado 4A Juzgado De Primera Instancia n.º 21 de Sevilla María Elena Múgica Alcorta Registrador de la Propiedad de Sevilla número Once, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, he examinado el documento objeto de la presente, suspendiendo la inscripción por los siguientes: Hechos: Se presenta el 24 de diciembre de 2013, con el asiento 1306 del Diario 85, por F. J. V. S., testimonio expedido el treinta y uno de Enero del año dos mil trece de decreto dictado el 15 de mayo de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 21 de Sevilla en procedimiento ejecución hipotecaria 1912/2.009, a instancia de F. J. V. S. contra A. M. C. y M. D. L., por el que se adjudica a F. J. V. S. la finca número 15405 de la Sección 2.ª Se presenta el 24 de diciembre de 2013, con el asiento 1307 del Diario 85, por F. J. V. S., mandamiento expedido en Sevilla el veinticinco de Marzo de dos mil trece por el Juzgado de Primera Instancia n.º 21, en procedimiento ejecución hipotecaria número 1912/2.009 a instancia de F. J. V. S. contra A. M. C. y M. D. L., por el que se ordena la cancelación de la hipoteca que motivó el procedimiento, así como de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, sobre la finca número 15405 de la Sección 2.ª Según Registro, la finca se encuentra gravada con hipoteca inscrita a favor de don F. J. V. S., en garantía de la cantidad prestada y adeudada, que asciende a ciento doce mil euros de capital; del pago de intereses remuneratorios, ascendentes a ocho mil novecientos sesenta euros durante todo el plazo de duración del préstamo referidas para cada una de las deudas en el párrafo tercero de la indicada cláusula, de los intereses de demora por tres años que ascienden a la suma de cien mil ochocientos euros y de la

cantidad de dieciséis mil ochocientos euros para costas y gastos. Valor de subasta: doscientos trece mil Euros. Por un plazo con vencimiento al día veintitrés de Junio del año dos mil nueve. Según escritura otorgada en Tomares, el veintitrés de junio de dos mil ocho, ante el Notario don Juan Solís Sarmiento. Inscrita el ocho de agosto de dos mil ocho, por la inscripción 4.ª A cuyo margen consta nota de haberse expedido certificación de dominio y cargas de esta finca, para surtir efectos en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1912/2009 negociado 4A, seguido a instancia de F. J. V. S., en virtud de mandamiento expedido el catorce de diciembre de dos mil nueve, por don Enrique Emilio Martínez Fernández, Magistrado Juez, Sustituto del Juzgado de Primera Instancia número veintiuno de Sevilla, que fue inscrita con fecha veintitrés de Diciembre de dos mil nueve. Existen sobre la finca cargas posteriores a la hipoteca, anteriores y posteriores a la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas. De la documentación presentada resultan, en lo que aquí interesa, los siguientes extremos: Primero: En procedimiento se reclamó una deuda con garantía hipotecaria, de cuantía 140.566,49 euros principal –correspondientes a 120.960 euros de principal, 9.842,49 euros de intereses remuneratorios y 9.764 de intereses moratorios– más 35.078,89 euros presupuestados provisionalmente y sin perjuicio de posterior liquidación en concepto de costas e intereses. Se adjudicó la finca al ejecutante por la suma de 127.800 euros, inferior al total del crédito del actor. Segundo: La finca de autos se encontraba ocupada por persona distinta al demandado con contrato de arrendamiento de fecha 13 de julio de 1999, persona a la que se le notificó la fecha señalada para la subasta. Se advierten los siguientes defectos: Primero: Falta 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», «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»; es preciso desglosar las cantidades reclamadas en la ejecución hipotecaria por los distintos conceptos sin que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada. Segundo: Falta molificación arrendaticia. Fundamentos de Derecho: Primero: Falta 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», «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», extremos a los cuales se extiende la calificación registral ex artículo 132.3.º y 4.º dc 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. Según Resolución de 23 de septiembre de 2002, la consignación del sobrante a favor de acreedores posteriores, se refiere a los que constan en el procedimiento por estar incluidos en la certificación registral de cargas, no a los titulares de asientos posteriores a la nota marginal de expedición de certificación; en la finca a que se refiere la presente calificación existen titulares de asientos anteriores a la nota marginal de expedición de certificación. El requisito concuerda con el artículo 692 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: «El precio del remate se destinara, 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 (...).» Segundo: En cuanto a la molificación o declaración arrendaticia, en la escritura de venta de vivienda se precisa bien la declaración del vendedor de no estar arrendada, bien la justificación de que han tenido lugar en sus

respectivos casos las notificaciones prevenidas para el ejercicio del derecho de adquisición preferente del arrendatario, conforme al artículo 25.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. De conformidad con el artículo 19.bis (...) Sevilla, 27 de febrero de 2014. El registrador (firma ilegible): Fdo. María Elena Múgica Alcorta».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. V. S. interpuso recurso, circunscrito al primero de los defectos observados, mediante escrito, de fecha 27 de marzo de 2014, en el que, después de relacionar los hechos y reproducir la nota de calificación, resumidamente expuso: En el testimonio del decreto de adjudicación se señala que la finca ha sido adjudicada por 127.800 euros, que según resulta de los cálculos aritméticos, la deuda al día de la presentación de la demanda era superior a esa cantidad. La demanda se presentó el día 2 de octubre de 2009, transcurridos un año, tres meses y nueve días desde la fecha de la escritura de préstamo hipotecario, que se otorgó el día 23 de junio de 2008. En el préstamo hipotecario, cláusula primera, el principal es de 112.000 euros; en el mismo documento se establecen como intereses remuneratorios la cantidad de 8.960 euros, esto es, principal e intereses suman 120.960 euros. Se fijaron unos intereses de demora del 30% anual; realizados los cálculos oportunos, los intereses de demora al día de la presentación de la demanda ascienden a la cantidad de 10.041, lo que significa que la cantidad adeudada en concepto de capital, intereses remuneratorios e intereses de demora, ascendía a 131.000 euros. Por todo ello, estima el recurrente que queda demostrado que la cantidad por la que se adjudica la finca no sobrepasa la cantidad por la que tenía que responder por el préstamo a la fecha de presentación de la demanda, y ello sin incluir costas y nuevos intereses, por lo que a su juicio, queda desvirtuado el defecto primero de la calificación registral. Acompaña el primer folio del escrito de interposición de demanda y la escritura de préstamo hipotecario.

IV

La registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña María Elena Múgica Alcorta, emitió su informe, en el que mantuvo su calificación, y formó expediente, que elevó 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, 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 de 2014.

1. Como cuestión procedimental previa, el recurrente aporta junto con el escrito del recurso, el primer folio del escrito de interposición de demanda y la escritura de préstamo hipotecario. Es cierto como dice la registradora en su informe que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria y reiterada doctrina de este Centro Directivo, no pueden tenerse en cuenta los documentos aportados al recurso que no fueron aportados al tiempo de la calificación. Ahora bien, en este caso hay que señalar que ambos documentos nada añaden, ya que el contenido del escrito de demanda se recoge en el testimonio expedido el día 13 de febrero de 2014 de diligencia de ordenación de la misma fecha, por la que el secretario judicial certifica de determinados extremos del procedimiento y, en cuanto a la escritura de préstamo hipotecario, cabe recordar que el contenido de la misma, en cuanto resulte inscribible, consta en la inscripción que, dado su carácter constitutivo, será la que deba tenerse en cuenta a la hora de calificar la ejecución y en la ejecución misma, por lo que su aportación es irrelevante.

2. Entrando en el fondo del asunto, 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 nota de calificación.

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

– Según el Registro, la finca se encuentra gravada con hipoteca inscrita a favor de don F. J. V. S., en garantía de la cantidad prestada y adeudada, que asciende a 112.000 euros de capital; del pago de intereses remuneratorios, ascendentes a 8.960 euros durante todo el plazo de duración del préstamo, de los intereses de demora por tres años que ascienden a la suma de 100.800 euros y de la cantidad de 16.800 euros para costas y gastos. Valor de subasta: 213.000 euros. Existen varias anotaciones preventivas posteriores a la inscripción de constitución de hipoteca, tanto anteriores como posteriores a la fecha de expedición de la certificación de cargas.

– En el testimonio del decreto de adjudicación y en el mandamiento cancelatorio consta que se ejecuta la hipoteca en reclamación de una deuda cuya cuantía total es de 140.566,49 euros, correspondientes a 120.960 euros de principal, 9.842,49 euros en concepto de intereses remuneratorios, 9764 euros de intereses moratorios y 35.078,89 euros presupuestados provisionalmente y sin perjuicio de posterior liquidación en concepto de gastos, costas e intereses de ejecución.

– En el testimonio expedido el día 13 de febrero de 2014 de diligencia de ordenación, el secretario certifica que las sumas reclamadas en el procedimiento son, 120.960 euros de principal, 9.676 euros de intereses remuneratorios del principal hasta el día 23 de junio de 2009 (fecha de vencimiento del préstamo), 99,41 euros de intereses moratorios a 1 de octubre de 2009, (de la documentación presentada resulta que es la cantidad diaria devengada por dicho concepto) y 35.078,89 euros presupuestados provisionalmente y sin perjuicio de posterior liquidación en concepto de gastos, costas e intereses de ejecución.

– La finca finalmente se adjudica al ejecutante por un importe de 127.800 euros igual al 60% del valor de tasación.

3. Como consta en reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo, 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.

4. Dada la existencia de cargas posteriores como se ha reflejado anteriormente, 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.

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».

5. En el presente expediente el ejecutante reclama como principal la cifra de 120.960 euros, cantidad que según la inscripción de hipoteca corresponde a la suma del principal prestado, 112.000 euros, más los intereses ordinarios correspondientes que ascienden a 8.960 euros. Es decir, se capitalizan los intereses, debido probablemente al hecho de que dicho importe total se debía devolver de una sola vez al plazo del vencimiento del préstamo que era de un año, consecuentemente se reclaman intereses remuneratorios recalculados sobre el nuevo principal y lo mismo sucede con los de demora. Todo ello confirma que la cantidad reclamada es superior a aquélla a que asciende la cobertura hipotecaria.

El recurrente en su escrito hace un nuevo cálculo en el que mantiene los conceptos de principal e intereses remuneratorios que figuran en la hipoteca pero, además de que en nada incide en el contenido de los documentos judiciales, comete nuevamente el error de capitalizar los intereses remuneratorios para aplicar el tipo de interés de demora con lo que aplica un pacto de anatocismo que, aparte de no estar admitido en el ámbito hipotecario, en ningún momento consta en la inscripción.

6. Sentado lo anterior para determinar la existencia de sobrante la cuantía que ha de valorarse es el importe de la adjudicación que en este caso asciende a 127.800, resultando que conforme a las cifras reclamadas se imputarían 120.960 euros al pago del principal y 6.840 euros al pago de los intereses, ahora bien puesto que la respectiva cobertura hipotecaria es la que limita, conforme a la legislación anteriormente invocada, que cantidad debe percibir el acreedor por cada uno de los conceptos garantizados considerados independientemente y en consecuencia la existencia de excedente, y ascendiendo ésta a 112.000 euros en concepto de principal, resulta evidente la existencia de un sobrante de 8960 euros por el primer concepto que debe ponerse a disposición de los acreedores posteriores.

En consecuencia, 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, 24 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.